

מספר וועדה 64 רגילה

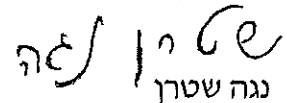
אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא התקשרות עם א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ – לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל-אביב)
הנושא נדון בוועדה בתאריך 13.12.2018 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 13.12.2018

בברכה,

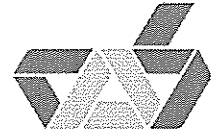


נגה שטרן

מנהלת אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה



מדינת ישראל
State of Israel



הלשנה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר: 64 רגילה

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

ועדת מכרזים רגילה מיום 13.11.2018

1. ועדת המכרזים בחרה בישיבתה מ-16.9.2014 בהצעות חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ כזוכה במכרז 9/2014 לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב). בהתאם לסעיף 3.1 בהסכם ההתקשרות שנכרת בעקבות המכרז (20.10.2014), הלמ"ס רשאית להאריך את ההתקשרות לתקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת ובסך הכל עד לתקופה של 4 שנים מעבר להתקשרות הראשונה – כך שסך כל ההתקשרויות יהיה עד 5 שנים. עלות ההתקשרות מ-1.10.2014 עד 28.2.2019 (כולל ההרחבה) היא כ-780,275 ₪ (כולל מע"מ).

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מבקש במכתבו מ-29.11.2018, להתקשר עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ למתן שירותי חניה בתל אביב לשבעה חודשים נוספים (עד תום 5 שנים מתחילת ההתקשרות – 1.3.2019 עד 30.9.2019, למימוש חלק משנת האופציה הרביעית. מר ניסן מצייך כי הספק מבצע את השירותים לשביעות רצון המזמין והלקוחות ועומד בכל התחייבויותיו. בנוסף, מר ניסן מצייך כי נחתם הסכם בין הדיור הממשלתי למשכיר להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים. בתל אביב, נכון להיום – 25 מנויי חניה: בהסכם זה (מול חברת א.א.ד סהר במסגרת מכרז 9/2014) 16 מנויים + 400 שעות חניה חודשיות לסוקרים ואורחים + 9 חניות ללא עלות מתוקף הסכם השכירות (בהסכם השכירות מצוין כי מגיעות ללמ"ס 8 חניות, אך כל השנים הלמ"ס קיבלה 9 חניות וההסכם יעודכן ל-9 חניות).

3. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של 7 חודשים (מ-1.3.2019 עד 30.9.2019) הינה כ-98,000 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למנוי חודשי X 16 מינויים X 7 חודשים + 13 ₪ לשעה X 400 שעות חודשיות X 7 חודשים). העלות לשבעה החודשים המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-114,660 ₪. בהתאם לסעיף 8.11 להסכם ההתקשרות, יחולו על ההתקשרות תנאי הצמדה בהתאם להוראת החשכ"ל. היקף ההצמדה המשוער הוא כ-2,000 ₪, לפני מע"מ. כך שהיקף ההתקשרות המשוערת לשנה, כולל הצמדה הוא כ-117,000 ₪, כולל מע"מ 17%.

4. סיכום

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת תכ"ס 7.3.7.1 (מצ"ב טופס ממולא בהתאם להוראת החשכ"ל 7.6.3.1.1). הארכת ההתקשרות מתבססת על סעיף 3.1 להסכם ההתקשרות. זוהי הארכת ההתקשרות החמישית (סה"כ 5 שנים, כולל הארכת ההתקשרות הנוכחית).

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב), מ-1.3.2019 עד 30.9.2019 – שבעה חודשים עם הזוכה במכרז 9/2014 - א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ. בהסכם ההתקשרות עם החברה מודגש כי ההסכם תקף בכפוף להסכם שכירות בתוקף מול הדיור הממשלתי.



מדינת ישראל
State of Israel



הלשנה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

ג. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של 7 חודשים (מ-1.3.2019 עד 30.9.2019) הינה כ-98,000 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למנוי חודשי X 16 מינויים X 7 חודשים + 13 ₪ לשעה X 400 שעות חודשיות X 7 חודשים). העלות לשבעה החודשים המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-114,660 ₪. בהתאם לסעיף 8.11 להסכם ההתקשרות, יחולו על ההתקשרות תנאי הצמדה בהתאם להוראת החשכ"ל. היקף ההצמדה המשוער הוא כ-2,000 ₪, לפני מע"מ. כך שהיקף ההתקשרות המשוערת לשנה, כולל הצמדה הוא כ-117,000 ₪, כולל מע"מ. התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל.

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


 עי גיל


 מ' חורי/ע' שוחטמן


 סי סוסנה


 א' ניסן


 נ' שטרן

176ns18

קדם הזמנה לקנייה *

אל: יחידת רכש - בנא"מ / בנא"מ מפקד / מערכות מידע / פרסומים ודפוס
אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

שם המוצר/שרות:	חניה בתל אביב 1.3.2019 עד 30.9.2019 .
כמות:	סה"כ - 128,000 ₪ לא כולל מע"מ סה"כ - 149,760 ₪ כולל מע"מ
שם הספק: (שדה לא חובה)	א.א.ד סהר
צורך/מטרה/הערות:	חניה בתל אביב
מסמכים מצורפים:	ועדת מכרזים

100,000 ₪ לטל
117,000 ₪ לטל

הלטרה המכרזית לסטטיסטיקה
תקבלה היחידה ותו"ע
02-12-2018
נתקבל ביום

פרטי היחידה הרוכשת:

(במידה והפרטים אינם ידועים או ברורים, ניתן לפנות ליחידת תקציב - תמחיר, 02-12-2018)
(נטע - 2236, פנינה - 2277, טובה - 2287)

רכש נכסים ולוגיסטיקה	תחום נכסים ולוגיסטיקה
גף	תאריך: 29.11.18

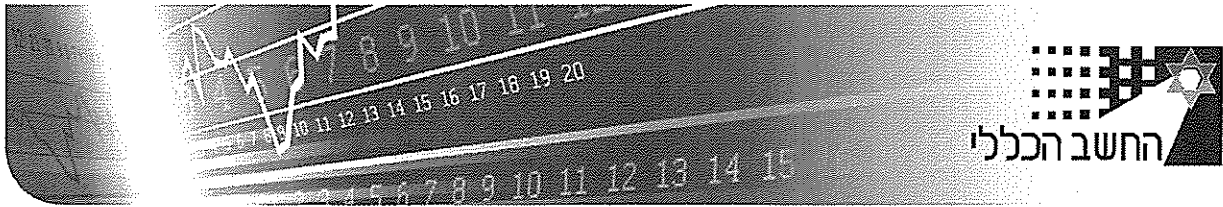
שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
			WBS= L-6400
	30-03	0005	-06300

תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 30-03
תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 03 -
שם המזמין : אמנון ניסן זאב רפאלוביץ	חתימה

שם מאשר התקציב אליסוף זרמן מנהל אגף בכיר
תכנון מדיניות ותקצוב

שם מבצע ההזמנה במערכת חתומה 16
תאריך 2.12.18

תאריך יידוע המזמין על הפקת ההזמנה
מספר ההזמנה במרכבה
* הטופס נועד לצורך הצגת נתוני הרכש המבוקש, כפי שאושרו במסגרת תקציב היחידה המזמינה.



שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

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

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

יחידה מזמינה	משרד/יחידה
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
29.11.2018	רגילה
תפקיד	שם עורך ההתקשרות
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה	אמנון ניסן

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

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

<p>פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על ההחלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלותו של המוצר בטובין אחרים, ועוד</p> <p>ההתקשרות עם חברת " א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ ", לאספקת שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב).</p> <p>בתאריך 30.8.2018 ועדה רגילה 35, אישרה וועדת המכרזים את התקשרות (מ – 1.10.2018 עד 28.2.2019), עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ לאספקת שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב).</p> <p>האישור ניתן בהתבסס על תוצאות מכרז סגור 9/2014, לאספקת שירותי חניה לעובדי מרחב תל אביב ובהתאם לסעיף 3 בהסכם ההתקשרות שנחתם עם הספק, המאפשר הארכת תקופת ההסכם, עד לתקופה כוללת של 5 שנים, שנה בכל פעם.</p> <p>בתל אביב, נכון להיום – 25 מנויי חניה: בהסכם זה 16 מנויים + 400 שעות חניה חודשיות לסוקרים ואורחים + 9 חניות ללא עלות מתוקף הסכם השכירות.</p> <p>לאור זאת, אבקש להתקשר עם חברת " א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ ", לפי הפירוט שלהלן:</p> <p>החל מ – 1.3.2019 ועד 30.9.2019 יש להתקשר עבור:</p> <p align="right">16 מקומות חניה.</p> <p align="right">400 שעות חניה חודשיות 7X חודשיים.</p> <p align="right"><u>יודגש כי התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל.</u></p>
--

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

מאפייני השוק וניתוחו

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

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

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

פירוט עלויות שירותי החניה

550 ₪ למנוי חודשי 16X מנויים 7X חודשיים = 61,600 ₪.

13 ₪ לשעת חניה 400X 7X = 36,400 ₪.

סה"כ עלות, לא כולל מע"מ – 98,000 ₪ + 2,000 ש"ח (אומדן הצמדה) = 100,000 ₪.

ההתקשרות הכוללת ללא כולל מע"מ – 100,000 ₪. העלות כולל מע"מ 17%, 117,000 ₪.

מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

התקשרויות קודמות בנושא

- אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז)
 - כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה
 - מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה
 - יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז
- בהתאם לתנאי מכרז סגור בנושא.

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

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

להלן פרטי ההתקשרות:

סוג רכש/מכר: (סמן X במקום המתאים)

טובין שירותים ביצוע עבודה מקרקעין

התקנה ותקנת המשנה לתקנות חובת מכרזים שעליהן מסתמכת הבקשה:

תקנה 3 – התקשרות בפטור ממכרז, תקנת משנה _____

תקנה 4 – התקשרות במכרז סגור, תקנת משנה _____

תקנה 5 – התקשרות עם בעל מקצוע מומחה _____ תקנת משנה _____

תקנה 5א – התקשרות עם מתכנן, תקנת משנה _____

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

תקנה 19ה – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה _____

נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

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

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

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

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

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.1.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

מכרז פומבי * מכרז סגור פטור ממכרז לפי תקנה ___ ותקנת משנה ___

פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שווי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
	1.10.2014 - 30.9.2015	151,512 ₪ (כולל מע"מ)	בחירת חברת א.א.ד סהר כזוכה במכרז 9/2014		ועדת מכרזים	1 ב	התקשרות ראשונה
	1.10.2015 - 30.9.2016	159,772 ₪ (כולל מע"מ)	בחירת חברת א.א.ד סהר כזוכה במכרז 9/2014		ועדת מכרזים	1 ב	זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
הארכה	1.10.2016 - 31.9.2017	152,568 ₪ (כולל מע"מ)	מימוש אופציה להתקשרות עם א.א.ד סהר		ועדת מכרזים	3 ג	זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
	1.1.2017 - 30.9.2017	34,635 ש"ח	מימוש אופציה להתקשרות עם א.א.ד סהר		ועדת מכרזים		
הארכה	1.10.2018 - 30.9.2019	82,875 ש"ח	מימוש אופציה להתקשרות עם א.א.ד סהר		ועדת מכרזים		זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
הארכה	1.3.2019 - 30.9.2019	117,000 ש"ח	מימוש אופציה להתקשרות עם א.א.ד סהר		ועדת מכרזים		זכות ברירה מבוקשת

- האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות
- האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

הארכת התקשרות

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

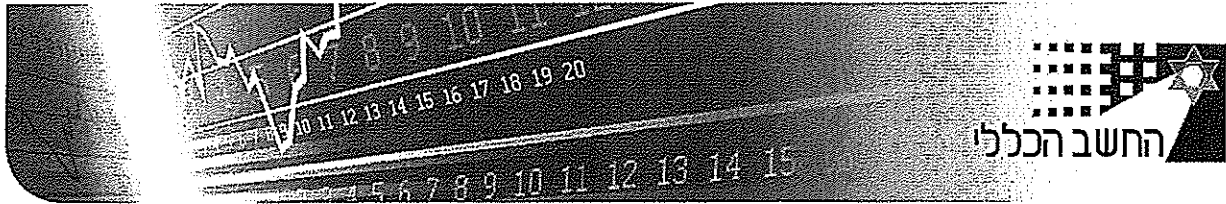
פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

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

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה



שם הטופס: דוח סיכום התקשרות

מספר הוראה: 7.2.9

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.9.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

משרד	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	תחום נכסים ולוגיסטיקה
שם ועדת מכרזים	תאריך
רגילה	8.8.2018
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

פרטי מכרז:

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

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

תמצית נתוני ההתקשרות

נושא ההתקשרות – הסבר כללי על הטובין/השירות/העבודה/המקרקעין
<p>המכרז היה סגור והופץ לשני ספקים פוטנציאליים הנמצאים במרחק של עד 300 מ' ממשרדי הלמ"ס בתל אביב.</p> <p>בסה"כ ניתן לומר כי המכרז סייע בקבלת שירות באיכות גבוהה יותר מספק השירותים הקודם. שלושת התקופות הראשונות היו למשך 36 חודשים והחברה עמדה בניסיון שהוצב בפניה ובדרישות המכרז, אחת לאחת.</p>

שם טופס: דוח סיכום התקשרות

שם ההוראה: 7.2.9

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.9.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

שינויים בהתקשרות

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

הליכים משפטיים ותוצאותיהם

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

סיכום והפקת לקחים

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

שם טופס: דוח סיכום התקשרות

שם ההוראה: 7.2.9

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.9.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

סיכום ומסקנות

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

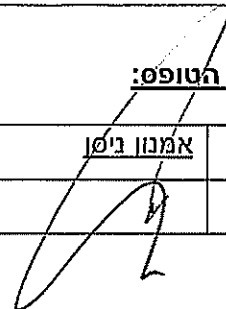
שביעות רצון מהספק שנבחר

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

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

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	



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

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

הארכת חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר 3000800

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

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

מ ב ו א

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

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

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

והואיל וועדת המכרזים לעניני הדיור הממשלתי אישרה ההתקשרות נושא חוזה זה בפטור ממכרז פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993;

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

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

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

והואיל ובהתאם לכך הוסכם בין הצדדים לתתום על חוזה שכירות זה כמפורט להלן:

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, הנספחים ופרשנות

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

2. פרטי המושכר

א.א.ד. סהר
 ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, וכש ולזגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

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

3. השכרת המושכר, שימוש ויעוד

א. המשכיר משכיר בזה למושכר והמושכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.

ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי המושכר ישתמש במושכר ליעוד המפורט במבוא לחווה זה לצרכי המושכר (להלן - הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא למושכר היחור ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר ליעוד המוסכם הדיור שוכר את הנכס מ-1989 והמשרדים כבר עושים שימוש במושכר.

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

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

4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

א. המושכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן - חוק הגנת הדייר) או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כל שהן לדיירים כדיירים מוגנים במושכר.

ב. המושכר מצהיר ומאשר כי לא שילם ולא התחייב לשלם למשכיר בעבור המושכר וזמי מפתח או כל תשלום אחר היכול להיחשב כדמי מפתח וכי העבודה שתכוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

5. התאמת המושכר ליעודו

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

ב. התכנון ההתאמה וכיצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפורוגרמה והאפיון הטכני המהזורים חלק ממסמכי החווה

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

ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבונו על ידי מתכננים מקצועיים דשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 90 ימים מיום החימת תווה זה;
- (2) תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) הרגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכנו הנרשאים השנויים במחלוקת תוך 30 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שייסמיכו לכך בכחב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מחום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי;
- (4) תוך 30 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לכיצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפורטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה

א.א. 4. טוהר
ניחול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

- והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
- (5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 14 ימים מיום קבלתם או גיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תוכניות העבודה לאתר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאזור אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 120 ימים מיום אישורם של תכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
- (8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) המשכיר ימסור את המושכר המותאם לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;
- ד. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקננה בחוסר ידיים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי ו/או בכל גורם של כוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודות להשלמת עבודות ההתאמה ככל אשר יירש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בענין האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שיסמיכו לכך, בכתב.
- ה. המשכיר יבצע את עבודות ההתאמה על חשבונו ועל פי תוכניות העבודה המאושרות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במיומנות, במקצועיות וברמת עבודה וגימור מעולה ובחומרים הטובים ביותר;
- ו. הדיור הממשלתי יהיה רשאי למנות נציג אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה ואולם אין בפיקוח זה לעשות את הדיור הממשלתי, המדינה או הממשלה אחראים על ביצוע עבודות ההתאמה או טיבן והמשכיר בלבד יהיה אחראי על ביצוע העבודות וטיבן; מטרת הפיקוח של הדיור הממשלתי היא מניעת אי-הבנות ומתן אפשרות לדיור הממשלתי לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לגאמר לעיל.

ז. שינויים ותוספות

- במידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם גללים בתכניות העבודה המאושרות (להלן - התוספות) יוסדר הדבר כלהלן:
- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל נכסי הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.ב(1) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרם לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

ח. עבודות השוכר

- (1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר ליעודו מצריכה התקנת מערכת או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים במבואה הקומתית - ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ו/או במערכות המשרות את המבנה וייתר דיירי ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

א.א.ר. סחר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

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

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

חן 14 ימים ממסירת המושכר המותאם לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול

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

י. אישורים מטעם הדיור הממשלתי

כל האישורים הנדרשים מטעמו של הדיור הממשלתי הן מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה והן מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של החשב הכללי או מי שהוא יטמיו לכך בכתב או ע"י מי שימנה מנהל נכסי הדיור הממשלתי. לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגבי תנאי סעיף 5.5 לעיל.

6. מסירת חלק מהמושכר מותאם

א. לאחר השלמת עבודות ההתאמה יימסר "המושכר המותאם" לידי הממונה המתוזז על הדיור הממשלתי, או מי שייסמך מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 31.12.2017. לאחר שנכדעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשבעות רצונ של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מתובר לרשת התשמל, המים והביוב, הותקנה בבניין בו שוכן המושכר דרך גישה מהרתוב, הרפעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 5.5 לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בענין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל 1970;
- (2) אישור יועץ בטיות ואישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
- (3) במידה ויבצעו עבודות שלד העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), תש"ל 1970 למהנדס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורת במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הינו העתק מדויק של המקור;
- (4) אישור מיבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

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

- (5) אישור מיבדק מיוזג אודיר;
- (6) אישור מיבדק חשמל ותקשורת;
- (7) אישור מבדק יועץ אינסטלציה;
- (8) אישור מיבדק עוצמות אור;
- (9) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
- (10) אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרכיב דרכי גישה לשטח זה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תקנותיו;
- (11) אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבת, יועץ לבגיה ירוקה תר-תקן ירוק);
- (12) אישור קונסטרוקטור כי המבנה עומד בתקן רעידות אדמה עדכני;
- (13) מבדק תנאים סביבתיים לרבות מבדק שטף אלקטרו מגנטי ואישור יועץ קרינה כי המושכר עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה;
- (14) אישור כל יועץ ו/או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
- (15) 4 סטים מרדפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל ("As Made") ותוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות תחכים בצמתי מפגש מערכות;
- (16) חיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לתלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים;

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

7. תיקונים החולים על השוכר

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

8. תיקונים ואחזקה החולים על המשכיר - הכל בכפוף לחתימת השוכר על תנזה ניתול ואחזקה

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

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

א.א.ד. סהר
 ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

- (7) מעליות ודרגנועים לרכות ביטוח אחריות;
- (8) מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
- (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- (10) מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח וחאורה לרבות גנרטור;
- (12) חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשמוש לרבות, ובלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;

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

לא עשה המשכיר את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאזור הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך הוקיית, חוב כאמור בסעיף זה ישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מדי פעם, החל מהיום ה-31 לאחר יום התשלום בפועל ע"י השוכר

- ב. למען הסדר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרם לחיקוק. כל ליקויי בניית המבנה לרבות השלד והמסד ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו או אם יימנע השימוש במושכר או חלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת או:
 - (1) תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש;
 - (2) לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שכירות, דמי החזוקה או ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר וכן;
 - (3) המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבונו תוך פרק זמן סביר כדי להביא את המושכר כולו והמבנה למצב ראוי לשימוש ע"י השוכר כאורגן של מדינת ישראל וכמו כן ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיהול על המושכר לרבות ארנונה והיטלים אחרים עד לאכלוס המושכר מחדש ע"י השוכר.
 - (4) בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 6 לעיל התאמה.

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

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

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

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

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

א.א.ד. סחר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

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

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

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

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

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

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

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

ה. (1) המשכיר מתחייב כי כל גורם (להלן - נותן השירות) אשר יתן שירותי ניקיון ו/או שמירה ו/או אבטחה (להלן בסעיף קטן זה - השירות) במבנה ו/או בנושכר מטעמו באופן ישיר או באופן עקיף יהיה בעת מתן השירות בעל רשיון תקף כקבלן שירות בהתאם לסעיף 2.א לחוק העסקת עובדים ע"י קבלן כוח אדם, התשנ"ו-1996 (להלן - רשיון כוח אדם) ובמעמד התימת חוזה זה, ומדי פעם לאתר מכן לפי דרישת השוכר, ימציא משכיר לשוכר העתק של כל רשיון כזה.

(2) אם יודא לשוכר כי אין בידי נותן שירות רשיון כוח אדם תקף, יהיה השוכר רשאי להודיע למשכיר בכתב כי תוך פרק זמן של לפחות 20 ימי עבודה שעל המשכיר לדאוג לכך שנותן השירות יקבל רשיון כנדרש וימציא העתק ממנו לשוכר או לחלופין שהשירות יינתן ע"י גורם אחר שיש בידי רשיון תקף כאמור וכן שהמשכיר ימציא העתק מהרשיון לשוכר.

(3) הודיע השוכר כאמור בסעיף 9.ה.2 לעיל ולא עמד המשכיר בדרישות השוכר בנוגע לשירות הניתן למושכר (למעט לגבי שטחים משותפים במבנה) כאמור בהודעה, תוך פרק הזמן שנקבע לכך, יהיה השוכר רשאי להפסיק לקבל את השירות מנותן השירות ולספק את השירות באמצעות עובדיו ו/או כל גורם אחר שהשוכר יבחר לכך ולהפסיק

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

שלם למשכיר ו/או לגותן השירות ו/או לכל גורם אחר את התמורה בגין מתן השירות והמשכיר מתחייב בזאת לשותף פעולה עם השוכר בכל הנוגע להפסקת מתן השירות והמשכיר ישפה ויפצה את השוכר בגין כל הוצאה, טענה ודרישה מנותן השירות או מכל גורם אחר בקשר עם הפסקת מתן השירות ע"י גותן השירות.

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

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

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

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

11. תשלומי מסים ומע"מ

- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר (כולל ארנונה בגין מקומות חניה מסומנים בלבד עבור השוכר). מודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה כמנוי בחניון מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי חניות אלה תחול על המשכיר ו/או הבעלים ו/או מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.
- ב. השוכר לא ישא בהיטל השבחה או כל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שברצונו במושכר או לגביו.
- ג. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן א. או ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא ישלם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שתוציא בצירוף ויבית החשב הכללי התקף מדי פעם.
- ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מט ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבועה ימים מקבלת התשלום.

על אף האמור לעיל, אם מנהל המכס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי חוזה זה בהתאם לסעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975, אזי ישלם השוכר את המס ישירות לשלטונות המס והמשכיר יהיה פטור מהמצאת חשבונית מס.

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בנויקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בודון.
- (2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או

א. ז. סהר
נציג

מדינת ישראל

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

שליחי השוכר בלבד והם יועטקו על אחריותו ועל חשבוננו בלבד.

- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר יינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.
- (ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום /הוצאה שיאלץ לשאת בהם.
- (ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו- (ב) דלעיל, המשכיר ישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בציודו ובחצרו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.
- (ד) על אף האמור בסעיפים א ו- ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחזל בקשר וכתוצאה מעבודות. התאמה, תיקונים ותחזוקה שיעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שרותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכר על ידו לבצע את השרותים המתחייבים בנכס כאמור.
- (4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".
- השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), 31- (א) ו- (ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנזק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה 3 (ג) ו- (ד) לעיל.
- הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.
- פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרוור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בתכ"מ (כמוגדר להלן).
- יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא. קיומו זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסויים אליו מתייחסים הארוע והנזק.
- (5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או תומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול.
- (6) בכל מקום בסעיף זה בו נקבעה האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, ייכללו בהוצאות אלה שכר טרחה ע"ד, מומחה, הוצאות משפט, הצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.
- (7) (א) ארע למכנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכולו או במקצתו - בהתאם ליעודו ולשימוש כפי שהיה לפני קרות הנזק, זכאי השוכר לדרוש והמשכיר מתחייב, לשקם את הנכס שניזק על מתקניו, תוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנזק.
- (ב) לא בוצע שיקום מלא של הנכס תוך זמן סביר בהתחשב בהיקף הנזק, אשר היה

א.א.ר. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

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

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

ב. ביטוח

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

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

(2) כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

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

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

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

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

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

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

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

א. בכפוף לגאמר בסעיף 3.ב לעיל מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחר או לאחורים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחורים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג' להלן, ולא להרשות את השימוש במושכר לאחר או לאחורים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.

ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחורים בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה (2) סילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה ו- (3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.

א.א.ד. סחר
מינהל נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

ג. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 180 יום מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, או -

(1) אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר;

(2) אם הודיע המשכיר לשוכר כי הוא אינו מסכים לביטול החוזה או לא ענה להודעת השוכר תוך 30 ימים נעים הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, לדייר בעל איכויות דומות לאלה של השוכר, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה פרט לסעיף 15 וזאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.

ד. המשכיר יהיה רשאי להמרות את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הנמחה אם בשל טעות, בחום לב, ישלח השוכר תשלום כלשהו לפי הסכם זה נשוא המהות זכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

א. תקופת השכירות עבור שטח של 3,450 מ"ר (בצירוף 29 מקומות חניה) יהיו ל- שנתיים וחצי מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.06.2018.

א.1. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בשש תקופות נוספות של 6 חודשים כל אחת באותם תנאים. מימוש זכויות בדירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שישה חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.

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

ב.1. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של שנה אחת באותם תנאים. מימוש זכויות בדירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שנים עשר חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.

15. דמי שכירות

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

(1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו בסך - 55 ₪ למ"ר לחודש.

(2) דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום ה- 01 לינואר 2016 וישולמו ע"י השוכר למשכיר

בנין שנה תוך 10 ימים מתחילת השנה כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר עבור התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף השנה בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).

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

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

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

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

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

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

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

לצורך סעיף זה -

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

"המדד היסודי" - מדד של החודש ספטמבר 2015;

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

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

ג. כל חישוב בנוגע לתשלום דמי השכירות יבוצע על בסיס מספר של ימים בשנה ובחודש קלנדרלי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום חודשי יוכפלו ב-12 ודמי שכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו ב-4, לצורך קביעת דמי השכירות השנתיים.

ד. דמי השכירות כאמור לעיל מהווים תשלום סופי למשכיר בגין השכרת המושכר לשוכר ופרט לאמור לעיל לא ישולם למשכיר כל תוספת או סכום נוסף בגין שימוש השוכר במושכר.

16. התחייבויות המשכיר

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

17. פינוי המושכר

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

18. ביקורים במושכר

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

א.א.ד. סהר
 ניהול נכסים בע"מ

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

19. תרופות במקרה של הפרה

- א. אם המשכיר לא ימסור את החוקה כמושכר לשוכר כאמור בתווה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-3652 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך לשוכר ותהיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או או לגבות סכום זה מחילוט הערבות הבנקאית שניתנה לפי סעיף 5 לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי תווה זה או לפי הדין.
- ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי תווה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב-3602 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך למשכיר.
- ג. האמור בסעיפים קטנים א ו-ב לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי תווה זה או על פי כל דין.
- ד. פיגור בתשלום דמי השכירות שאינו עולה על 30 ימים - או 45 ימים במקרה של התשלום הראשון לפי תווה זה - לא ייתשב כהפרת תנאי תווה זה ואולם במקרה של פיגור שעולה על 30 ימים או 45 ימים, לפי הענין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי בנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי הענין.

20. תנאים לכיצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה

1. כתנאי מוקדם לכניסת תווה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:

- (1) ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מודשה, מר"ת או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נהוג לדרווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדרווח למנהל על עסקאות שמוטל עליון מס לפי החוק הנ"ל.
- (2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת תווה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי הענין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) (1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ל-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת תווה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.
- (3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת תווה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) (2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:
- (א) כי עד מועד חתימת תווה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות (מימוש האופציה) חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;
- (ב) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות (מימוש האופציה) לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.
- (4) ימציא המשכיר לשוכר נסח חברה ערכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

א.א.ד. סדר
 ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

- 2. לצורך סעיפים 2.א ו-3.א) לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 2ב(א) ו-2ב(ב)(3) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.
- 3. בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר התימת תווה זה במשך קיומו של תווה זה לרבות כל תקופה מוארכת וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי תווה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר אישור מפקיד מורשה, מר"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.
- 4. השוכר רשאי מדי פעם במהלך קיום תווה זה לדרוש מהמשכיר בהיותו תאגיד לרבות שותפות רשומה, להגיש לשוכר נסח חברה/שותפות והשוכר יודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגש הנסח ולגבי חברה יודא השוכר בנוסף, כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני וישום כחברה מפרת חוק. אי קבלת נסח כאמור תוך 30 ימים ממועד הדרישה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר

21. הרשאה תקציבית

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

22. הודעות

כל הודעה בכל הקשור לתווה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס או וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

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

23. כתובות

המשכיר:

השוכר:

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

ולראייה באים הצדדים על החתום:

9/5/17

 משרד האוצר

א.א.ד. סהר

 מנהל מינהל הדיור הממשלתי

אישור ע"י צו"ד כי החתימות הנ"ל ע"י המשכיר השהוא תאגיד מחייבים את המשכיר לפי תנאי התקנון של המשכיר:

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

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

לכבוד
החשב הכללי
משרד האוצר

הנדון: ערבות מס'

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

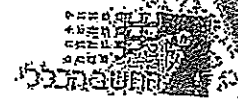
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

_____ חתימה

_____ תאריך

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ



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

ניא אייר, תשס"ז
 29 אפריל, 2007
 תש. 8515-2007

תוספת להסכם שכירות מס' מ/80/3

בין
 א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ

(להלן המשכיר - מצד אחד)

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

(להלן השוכר - מצד שני)

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

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

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

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

אזי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

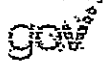
1. התאמות

המשכיר יבצע על תשבונו עבודות החלוקה, השינויים, השיפוצים וההתקנות בנושכי ויוסיף אביזרים שונים לצורך התאמתו ליעדו עפיי האמור במפרט המציב.

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

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מגדל שלום, רח' אחד העם 9, ת"א 61297, ת.ד. 29727 טל': 03-6234144 פקס: 03-510578



Vicky Zimerman

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

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

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



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

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

תמר בוקר טוב,

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

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

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

לבדיקתך אודה!

בברכה,

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



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

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

Amnon Nissan :To

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

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

אמנון שלום

להלן הבהרותיי:

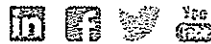
1. השטח בהסכם הקודם היה 706 מ"ר וכעת 927 מ"ר. – שטח הנושכר הכולל בחוזה השכירות הוא 4,377 מ"ר וס"כ השטח לא השתנה. לאחר סיכום עם הבעלים לפינוי משרד הכלכלה מהבניין ביקשו הבעלים לעדכן את שטחי המשרדים המתכנים והשטחים הנוהרים. בקשת הבעלים נבדקה על ידי מר ניר ברלוביץ מנהל מינהל הדיור הממשלתי (לשעבר) ונמצא כי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

אשמח לעזור בכל שאלה!

תמר סיאני מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי

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

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



משרד האוצר
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני)

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

To: תמר סיאני

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

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

Importance: High

תמי שלום ובווקר טוב,

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

אבקש ממך הבהרות לנושאים אלה:

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

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

תודה,



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר רגילה

**סיכום בנושא התקשרות עם א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ - 511259392
במכרז 9/2014 – לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב)
ועדת מכרזים רגילה מיום 30.9.2018**

1. ועדת המכרזים בחרה בישיבתה מ-16.9.2014 בהצעות חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ כזוכה במכרז 9/2014 לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב). בהתאם לסעיף 3.1 בהסכם ההתקשרות שנכרת בעקבות המכרז (20.10.2014), הלמ"ס רשאית להאריך את ההתקשרות לתקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת ובסך הכל עד לתקופה של 4 שנים מעבר להתקשרות הראשונה – כך שסך כל ההתקשרויות יהיה עד 5 שנים. עלות ההתקשרות מ-1.10.2014 עד 30.9.2018 (כולל ההרחבה) היא כ-697,400 ש"ח (כולל מע"מ).

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מבקש במכתבו מ-8.8.2018, להתקשר עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ למתן שירותי חניה בתל אביב לשנה נוספת – 1.10.2018 עד 30.9.2019, למימוש שנת האופציה הרביעית. מר ניסן מציין כי הספק מבצע את השירותים לשביעות רצון המזמין והלקוחות ועומד בכל התחייבויותיו.

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

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

3. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של שנה (מ-1.10.2018 עד 30.9.2019) הינה כ-168,000 ש"ח, לפני מע"מ (550 ש"ח למנוי חודשי X 16 מינויים X 12 חודשים + 13 ש"ח לשעה X 400 שעות חודשיות X 12 חודשים). העלות השנתית המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-196,560 ש"ח. בהתאם לסעיף 8.11 להסכם ההתקשרות, יחולו על ההתקשרות תנאי הצמדה בהתאם להוראת החשכ"ל. היקף ההצמדה המשוער הוא כ-2,000 ש"ח, לפני מע"מ. כך שהיקף ההתקשרות המשוערת לשנה, כולל הצמדה הוא כ-198,900 ש"ח, כולל מע"מ 17%.

4. סיכום

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת תכ"מ 7.4.17.2.2 (מצ"ב טופס ממולא בהתאם להוראת החשכ"ל 7.2.9). הארכת ההתקשרות מתבססת על סעיף 3.1 להסכם ההתקשרות. זוהי הארכת ההתקשרות הרביעית.

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב), מ-1.10.2018 עד 28.2.2019 (בשל אילוצי תקציב) עם הזוכה במכרז 9/2014 - א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ. בהסכם ההתקשרות עם החברה מודגש כי ההסכם תקף בכפוף להסכם שכירות בתוקף מול הדיור הממשלתי.



מדינת ישראל
State of Israel

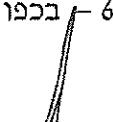
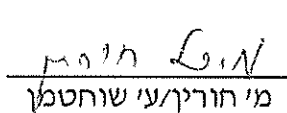

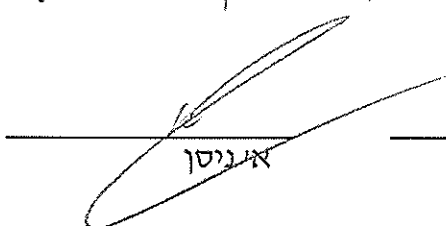
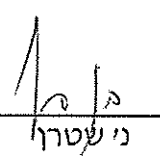


הלשנה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

ג. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של 5 חודשים (מ-1.10.2018 עד 28.2.2019) הינה כ-70,000 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למנוי חודשי X 16 מינויים X 5 חודשים + 13 ₪ לשעה X 400 שעות חודשיות X 5 חודשים). העלות ל-5 חודשים המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-81,900 ₪. בהתאם לסעיף 8.11 להסכם ההתקשרות, יחולו על ההתקשרות תנאי הצמדה בהתאם להוראת החשבי"ל. היקף ההצמדה המשוער הוא כ-833 ₪, לפני מע"מ. כך שהיקף ההתקשרות המשוערת ל-5 חודשים, כולל הצמדה הוא כ-82,875 ₪, כולל מע"מ 17%. התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל.

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

 ע"ל	 מי חוריק/עי שוחטמן	 סי סוסנה
	 אניסון	 ני שטרוך

102ns18