

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 109

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא סיכום בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים (ע.מ.)
558254520 לביצוע השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים.
הנושא נדון בוועדה בתאריך 26.12.2019 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה,
הסתיים ב- 26.12.2019



אמנון ניסן
מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department
מספר: 109 - רגילה

סיכום בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים (ע.מ. 558254520)
לביצוע השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים

וועדת מכרזים רגילה מיום 26/12/2019

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין אורנים של כ- 2,700 מ"ר, החל משנת 2002. סעיף 5' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן (ההסכם הוסב בשנת 2016 לשותפות רפאל מבנים), מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
 2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-23.12.2019 כי לצורך קליטת עובדים חדשים לפרויקטים שונים בלמ"ס ובעיקר עובדים למפקד האוכלוסין, הוחלט על ביצוע התאמות בבניין להוספת עוד כ- 40 עמדות עבודה לעובדים ומנהלים. ביצוע ההתאמות, כרוכות בעבודות חשמל, מיזוג, אינסטלציה, נגרות, גילוי וכיבוי אש ועוד. בהסכם עם המשכיר (מ-2002), סעיף 5' - שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר. על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר (רפאל מבנים) לקבלת הצעת מחיר התקבלו הצעות המחיר, התואמות למחיר המאגר המאוחד. הלמ"ס בתהליך לקבלת אישור הדיור הממשלתי לביצוע. לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס. יתרון לעבודה עם המשכיר גלום בכך שהעבודה מבוצעת על ידי המשכיר, ונשמר בכך רצף האחירות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני והטחת אשמות בין המשכיר לקבלן במקרה של ליקויים במושכר. בנוסף לכך, למשכיר (הבעלים) יש אינטרס לשמור על הנכס שלו. יצוין, כי המשכיר המתקשר "לרמן מבנים" מכר את הנכס ל"רפאל מבנים" ונחתם ביניהם הסכם הסבה ביום 13.7.2016. עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, מוסיפה במכתבה מ-24.11.2016 כי:
 - א. סעיף 5' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
 - ב. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.
 - ג. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.
 - ד. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי לשכח שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי החוזים.
 - ה. מולאו תנאי סעיף 5' בהסכם המקורי:
 - הלמ"ס יחד עם השוכר (מנהל הדיור) פנו למשכיר לגבי בקשת התוספות (המכתב הוא מהלמ"ס)
 - המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים (לוחות הזמנים יקבעו בשיתוף הלמ"ס) ושלח אליו את הצעת המחיר
 - טרם ביצוע התוספות ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.
- לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.
- לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להתקשר עם שותפות רפאל מבנים לביצוע שירותי לוגיסטיקה בפרויקט השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים, בהתאם, לסעיף 5' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-680,000 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-795,600 ₪.



מדינת ישראל
State of Israel



הלשנה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية



אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

4. סיכום

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם שותפות רפאל מבנים כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.3.7.1 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.6.3.1.1 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת כיון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2002 נעשתה באמצעות הדיור הממשלתי, לטובת הלמ"ס. הלמ"ס רק משתמשת בנכס. כל עוד קיים הסכם התקשרות בין הבעלים לדיור הממשלתי, וכל עוד הלמ"ס נדרשת לשטח זה לאכלוס העובדים, הלמ"ס תמשיך להשתמש בנכס זה. התקשרות זאת לא נולדה במכרז ולכן לא חלה על התקשרות זו הוראה 7.2.9. סעיף 5 ז' בחוזה המקורי (מ-2002) מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים.

ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-680,000 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-795,600 ₪.

 מ' חורין/ ע' שוחטמן
 ג' קונסטנטינובסקי
 ס' סוסנה
 ז' רפאלוביץ'
 א' ניסן

289ak19

אגף חשבות ותקציב

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:	שיפוצים בבניין אורנים
כמות:	סה"כ עלות, לא כולל מע"מ – 680,000 ₪. סה"כ עלות, כולל מע"מ – 795,600 ₪.
שם הספק: (שדה לא חובה)	רפאל מבנים
צורך/מטרה/הערות:	
מסמכים מצורפים:	בקשה לוועדת המכרזים

פרטי היחידה הרוכשת:

(במידה והפרטים אינם ידועים או ברורים, ניתן לפנות ליחידת תקציב – תמחיר, טלפונים
נטע – 2236, פנינה – 2277, טובה – 2287)

רכש נכסים ולוגיסטיקה	תחום
גף	תאריך: 26.12.2019

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
	3013	0000	6300
	_ 0 _ _ _	. _ _ _ _	- 0 _ _ _ _

תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - - -
תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 03 - 01-23
שם המזמין : אמנון ניסן:	חתימה

שם מאשר התקציב אלה צמחוני חתימה ל תאריך 26.12.19
שם מבצע ההזמנה במערכת _____ חתימה _____ תאריך _____

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

הלשכה המרכזית
לתקציב
26-12-2019

לכבוד

הלמ"ס

לידי: אמנון ניסן

הנדון: הצעת מחיר להתאמת המושכר בבניין אורנים

לאחר שלמדנו את כל תוכניות העבודה שהעברת לנו הכוללים:

1. עבודות אדריכלות בינוי + תקרה + ריצוף
2. עבודות חשמל, תאורה, שקעים ולוח חשמל
3. עבודות מיזוג אוויר, יחידות חדשות + תעלות + התאמת הקיים
4. עבודות כיבוי אש + גילוי עשן + מתח נמוך
5. תשלום לפיקוח חשמל + מיזוג אוויר
6. ביצוע העבודה לפי אפיון טכני של הדיור הממשלתי

בסיום העבודה:

1. אישור בטיחות ואישור מורשה נגישות
2. בסיום העבודות ימסר אישור תקינות של בודק חשמל, אישור על עוצמות תאורה בהתאם לאפיון הדיור הממשלתי ואישור בודק מיזוג אוויר ובדיקה של האוויר הצח.
3. בסיום העבודות יתקבל אישור של האדריכל והיועצים שהביצוע תואם את התכנון, אישור מכון התקנים לתקרות ולמערכות כיבוי וגילוי אש. יתקבל תכניות עדות חתומות על ידי היועצים – אדריכל, חשמל ותאורה.

המחיר יהיה פאושלי לפי התוכניות שהעברת לנו.

עבור כל העבודות הנ"ל אנו דורשים 680,000 ש"ח + מע"מ

30% כמקדמה, 30% נוספים עם התקדמות העבודה ולפי אישור האדריכלית – גב' לאה נוריאלי,
40% עם סיום העבודה, קבלת כל האישורים ומסירת המתקן.

בכבוד רב,

אריה גמיש

רפאל מבנים

Amnon Nissan

מאת: shlomosa@mof.gov.il
נשלח: יום חמישי 26 דצמבר 2019 12:02
אל: Amnon Nissan
עותק: Sigalit Sosna; Zeev Refalovitch; elia@mof.gov.il; plutno@mof.gov.il; gilat@mof.gov.il; tzlilt@mof.gov.il; niritt@mof.gov.il
נושא: FW: הצעת מחיר לביצוע עבודות בבניין אורנים
קבצים מצורפים: כתב כמויות כולל מרכז אורנים ק.3 - שיפוצים xls.25122019; הלמס-הצעת מחיר התאמת מושכר.2018_ORANIM F-3; pdf; קובץ למסירה ליועצים לעבודה - עותק-1. F-3; pdf; ORANIM 2018 קובץ לעבודה-Model.pdf; ריהוט.2018_ORANIM F-3; pdf; תכנית תקרה.pdf; pdf; מרכז אורנים 913-חשמל ותאורה.pdf

גבוהה

חשיבות:

אמנון שלום,

- הבקשה לבצע עבודות התאמה באמצעות המשכיר מאושרת עקרונית בכפוף למילוי הסעיפים הבאים:
1. אין אישור להרחיב את הממדים של החדרים מעבר למפתחות המאושרים על ידינו בפרוגרמות שטחים.
 2. ככל שאתם מבצעים שינויים מבניים במחיצות, מעברים או בפתחים של החדרים, עליכם להמציא אלינו בסיום העבודות אישור של מורשה נגישות ואישור של יועץ בטיחות.
 3. העבודות תתבצענה בהתאם לאפיון הטכני של הדיור הממשלתי.
 4. בסיום העבודות עליכם לבצע בדיקות ולהביא אישור תקינות של בודק חשמל, אישור על עוצמות תאורה בהתאם לאפיון הדיור הממשלתי, אישור בודק מיזוג אוויר ובדיקה של האוויר הצח, אישור של האדריכל והיועצים שהביצוע תואם את התכנון, אישור מכון התקנים לתקרות ולמערכות כיבוי וגילוי אש. להמציא תכניות עדות חתומות על ידי היועצים – אדריכל, חשמל ותאורה, מיזוג ואוויר צח.
 5. הצעת מחיר פאושלית הכוללת 20% הנחה על מחירי המאגר הינה טובה, יש להגדיר אבן דרך לתשלום 30% הנוספים, התשלום האחרון רק לאחר השלמת העבודה וקבלת כל האישורים והבדיקות המוזכרות לעיל.

בברכה,

שלמה שגיא מנהל אגף הדיור הממשלתי

טלפון: 02-5317411, 02-5317457, נייד: 052-3089478

פקס: 5695398 דוא"ל: shlomosa@mof.gov.il



משרד האוצר
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני) <amnonn@cbs.gov.il>

Sent: Wednesday, December 25, 2019 3:46 PM

To: שלמה שגיא <shlomosa@mof.gov.il>

Cc: <elia@mof.gov.il> אליהו ענבים; <zeevr@cbs.gov.il> זאב רפאלוביץ (חיצוני); <sigalitso@cbs.gov.il> סיגלית סוסנה (חיצוני)

Subject: הצעת מחיר לביצוע עבודות בבניין אורנים
Importance: High

שלמה, שלום.

בהמשך לשיחתנו, מצ"ב כתב כמויות, עבור שיפוץ בבניין אורנים שהוכן ע"י היועצים ושתורגם למחירי מאגר מאוחד. הסכום לפני מע"מ על פי מחירי המאגר הנו 830,188.42 לפני מע"מ. שטח העבודה במ"ר – כ – 350 מ"ר.

המשכיר הציע הצעת מחיר פאושלית של 680,000 ₪ לפני מע"מ – כ – 20% פחות ממחירי מאגר. מצ"ב כתב הכמויות, הצעת המחיר, תוכניות לעבודה.

אודה על אישור התקשרות מול הבעלים – "רפאל מבנים", בהתאם לסעיף שיפוצים ושינויים שבהסכם השכירות. **האישור דחוף על מנת לאשר את ההתקשרות בשנת הכספים הנוכחית.**

אשמח לענות על כל שאלה בכל עת.

תודה רבה וחג אורים שמח,

אמנון ניסן
מנהל אגף א' רכש, 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

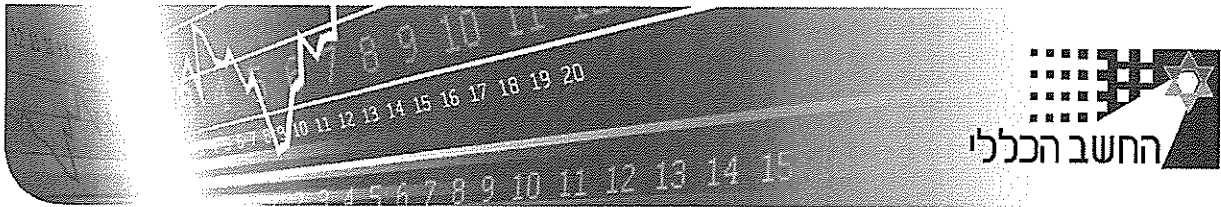
רוצים להיות מעודכנים בכל רגע נתון? בקרו באתר הלמס www.cbs.gov.il

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

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

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

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



שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

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

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

יחידה מזמינה	משרד/יחידה
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
23.12.2019	רגילה
תפקיד	שם עורך ההתקשרות
מנהל אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה	אמנון ניסן

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות עם חברת רפאל מבנים בע"מ, לביצוע התאמות ושיפוצים בבניין אורנים, כנפי נשרים 66 ירושלים

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

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

הלמ"ס שזכרת (באמצעות הדיור הממשלתי) שטח בבניין אורנים של כ- 2,700 מ"ר (בקומות 3 ו- 4). הסכם השכירות האחרון (מצ"ב) בין המשכיר לבין הדיור הממשלתי, נחתם ביום 27.02.2002. לצורך קליטת עובדים חדשים לפרוייקטים שונים בלמ"ס ובעיקר עובדים למפקד האוכלוסין, הוחלט על ביצוע התאמות בבניין להוספת עוד כ- 40 עמדות עבודה לעובדים ומנהלים. ביצוע ההתאמות, כרוכות בעבודות חשמל, מיזוג, אינסטלציה, נגרות, גילוי וכיבוי אש ועוד. בהסכם החדש, סעיף 5,ז' – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר. על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס, למשכיר לקבלת הצעות מחיר לביצוע העבודות. התקבלו הצעות המחיר, התואמות למחיר המאגר המאוחד. כמו כן פנתה הלמ"ס לדיור הממשלתי לקבלת אישור לביצוע עבודה באמצעות המשכיר. לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס.

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.

ההתקשרות עם בעלי המבנה בהתאם להשכם השכירות.

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

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד)
לאור כל האמור לעיל, אבקש לממש את הזכות מתוקף ההסכם, להתקשר עם חברת "רפאל מבנים בע"מ", לצורך ביצוע השיפוצים וההתאמות. הצעת מחיר פאושלית מטעם המשכיר/הקבלן – 680,000 ₪ לא כולל מע"מ (מהווה הנחה של כ – 20% ממחירי המאגר המאוחד) סה"כ כולל מע"מ - 795,600 ₪.

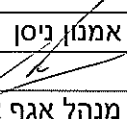
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

התקשרויות קודמות בנושא

<ul style="list-style-type: none"> • 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
--

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף אי-רכש, 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/מכרז: (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 (ג)

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</p> <p>המשכיר מבצע מבצע בעצמו את השיפוצים ומתאם בין כל קבלני המשנה. אין ספק שקיימת כאן יעילות של אותו קבלן שמבצע גם שירותים אלה.</p> <p>המשכיר בעל עניין לשמור על הנכס במהלך העבודות.</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.7.2.2.1

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)	
							התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת

• האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות

• האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

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

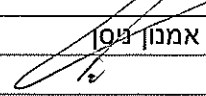
• האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות

שם רשימת המציעים

• התמחות/תת התמחות מבוקשים

• רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון גיסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' רכש נכסים ולוגיסטיקה



Vicky Zimerman

מאת: Ofra Shochetman
נשלח: יום חמישי 24 נובמבר 2016 10:02
אל: Amnon Nissan; Vicky Zimerman; Noga Stern
נושא: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפיני ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

שלום רב,

- מבחינתי ניתן להגיש בקשה לוועדת המכרזים לסינוג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה:
1. סעיף 5' בהסכם המקורי (מ2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
 2. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.
 3. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.
 4. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי החוזים.
 5. מולאו תנאי סעיף 5' בהסכם המקורי:
 - השוכר (מנהל הדיור) פנה בכתב למשכיר לגבי בקשת התוספות
 - המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים ושלה אליו את הצעת המחיר
 - טרם ביצע התוספות יכתב מסמך (נספח להסכם) ויחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.

אפשר להוסיף גם את המלצתו של דרור אביטל, רכז הדיור בחשב הכללי, שמוסיף את המלצתו לביצוע התוספות דווקא ע"י המשכיר, שכן בכך נשמר רצף האחריות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני שיכול לבצע ליקויים במושכר. וכן את דעתו כי מקובל לקיים את ההליך הזה. וכמובן שהמחיר זול יותר מזה המוצע במאגר המאוחד.

בהצלחה

עופרה שוחטמן
מנהלת מחלקה
לשכת היועץ המשפטי
טל' 02-6592255 | נייד 050-6238355 | פקס. 02-6593003 | www.cbs.gov.il שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה

ויקי שלום.
מצ"ב התכתבות של הדיור הממשלתי עם בעל הנכס באורנים חברת גמיש.
הצעת המחיר היא ההצעה שנמסרה לדיור הממשלתי ונמסרה גם אליך.
אודה לקידום האישור.
אמנון

מ: א.א.גמיש בע"מ [rutverefael@bezeqint.net]
נשלח: יום רביעי 23 נובמבר 2016 10:18
אל: Amnon Nissan

נושא: RE:RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפיני ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

בוקר טוב אמנון
באופן כללי מקובל עלינו,
ננסה להתאים את עצמנו

איל 15/11

סח"ט	מחיר	כמות	יחידה	מרכז אורנים קומה 3 - שפונים	מספר סעיף דקל
				פיק 15 מתקני פיוז אוויר	
				תת פיק 15.01 - ציוד מיוזן אוויר	
85,400.00	12,200.00	7.00	ק"י	מערבת מיוזן אוויר ועמאת עם מעבה מים צינון בתוך צינור עם אישורה היעדרום במתאר של 1200 CFM מפל לחץ חיצוני "0.35" עם מים, ותפוקת קירור של 33.0 MBH ולתפוקת חימום של 39.0 MBH לפני תקין 81-320-1 A.R.I כלול חופי חימום של 4.64 עם בקור ננד חימום יתר, מפסק זרימת מים, 2 ברזי די כדוריים, ברז סולנוידי, מחברי צנרת מנישה סטנדרטים של ספק הולחית, לחות הפעלה על הקיר	3.15.25.10.0030
-				תת פיק 15.02 - מערכת תעלות ופיוז אוויר	
11,640.00	97.00	120.00	מטר	תעלות אוויר מרובעות מסת מנלכך וענבי דופן, אינדיקה ופרכי מבנה ברום של יליחון נמדד" עם אישורה היעדרום במתאר במפלט הכללי ובמפלט המיוחד, כולל חיזוקים ותליות, מדרפ פולין, כפות פפונות בקשיות, החתכויות, פשויות מעבר עם אשמה	3.15.70.30.9999
1,800.00	200.00	9.00	ק"י	מסור אוויר תחרתי, נודל גוואר עד "15"-15" מאלומיניום, לרבות מעשר זרימה, נוסח כמת אוויר, צבע בלוי בתנור	3.15.35.70.0010
2,400.00	300.00	8.00	ק"י	מנרף אוויר ליוסרת עד שטח 0.25 מטר	3.15.35.70.0300
750.00	750.00	1.00	ק"י	מנרף אל חוזר בשטח עד 0.25 מטר	3.15.35.70.0530
-				תת פיק 15.03 - צנרת מים ואפיוז	
-				צינור פלדה שחורה סקרויל 400 ללא תפר קוטר "2 כולל גם את הקשתות, פטינגים והסתעפויות מאפיוז "ט" מחושל	1.57.70.10.0005
2,360.00	118.00	20.00	מטר	צינור פלדה כנייל אך קוטר "11/2 כולל גם את הקשתות, פטינגים והסתעפויות מאפיוז "ט" מחושל	1.57.70.10.0007
1,070.00	107.00	10.00	מטר	צינור פלדה כנייל אך קוטר "1 כולל גם את הקשתות, פטינגים והסתעפויות מאפיוז "ט" מחושל	1.57.70.10.0004
5,525.00	85.00	65.00	מטר	שסתום מים בדורי מברזית, קוטר "2 עם צנור" ארוך, מעבר מלא, נודית מתכת אריכה כולל "ריקוד"	1.57.72.30.0050
680.00	340.00	2.00	ק"י	שסתום כדורי כנייל, אך בקוטר "1	3.15.30.20.0410
1,450.00	165.00	10.00	ק"י	שסתומי שחרור אירי אוטומטיים קוטר "4/4 לרבות ולרדת ניקוז	3.15.30.20.0890
1,120.00	280.00	4.00	קומפ.		

מחיר	מחיר	כמות	יחידה	מספר סעיף דקל	מספר סעיף דקל
-	-	-	-	מרכז אורים קומה 3 - שטחים	
4,400.00	55.00	80.00	מ"ר	תת פרק 15.04 בלדוד	3.15.42.10.0040
-	-	-	-	בלודד אקוסטיס פנמי בתעלות אוויר עשיר במסיבי זכוכית מפנימים טאופר בעובי 1"1	
-	-	-	-	תת פרק 15.05 בעבודות שונות	
4,400.00	110.00	40.00	ש"ע	טכניאי עיבוי מיוני אוויר ובערכות מחמה נמרד	6.60.10.34.0110
4,200.00	105.00	40.00	ש"ע	צנר מקצועי לעיבוי צנרת מיוני אוויר	6.60.10.34.0112
4,200.00	105.00	40.00	ש"ע	פחד לעבודות תעלות מיוני אוויר ואוויר	6.60.10.34.0114
19,575.00	145.00	135.00	שעות	פקידות על עבודות מיוני	6.68.10.42.0030
151,170.00				סה"כ מיוני לא כולל מע"מ	

שעת עבודה מהותית/מפיק, עבור מעבודות קרקע ודרכים

אריאל

תיאור הפריט במאגר	הערות	סה"כ מחיר ללא מע"מ	מחיר ליחידה	סה"כ	יחידה	פירוט	סעיף מאגר מאוחד	סעיף
תקרת מגשי פח מגולוון מכופפים בכל צדדיו וצבעו בצבע אפור או לבן. מגשים עם חירור מיקרו שוליים רחבים, ברוחב 30, 40, 50 ס"מ ובעובי 0.6 מ"מ. משווק ע"י חברת "INNOVATE" או ש"ע עם בידוד אקוסטי בגב המגש. המחיר כולל את הפרופילים המשאבים, אלמנטי התליה (בגובה עד 1.0 מ')		31823	263	121	מ"ר	תקרת אקוסטית-גבס/פח	2.22.20.20.0100	2.4
תקרה אקוסטית מלוחות עץ M.D.F עשויה מיוחדות רבועות במידות 60/60 ס"מ. עובי לוח 16 מ"מ. מחורץ ומחורר עם ציפוי מלימין דוגמת בוק או אלון NRC=0.80. המחיר כולל את הפרופילים המשאבים והמשגינים עם קונסטרוקציה מסוג אולטרליון פיון-ליון או ש"ע, בגוון לבן (מפח מגולוון)		12410	730	17	מ"ר	תקרת אקוסטית דמוי עץ במטבח	2.22.20.40.0236	2.5
פירוק והחלפת אריחי קרמיקה לאורך החלפה או התקנה של קטע יציור בקיר, לרבות הסרת האריחים והתקנת חדשים במקומם לאחר ביצוע עבודות הצנרת. האריחים במידות 20-25/30-45 ס"מ, 25/33-50 ס"מ, 20-25/60 ס"מ, 30-45/30-45 ס"מ במחיר יסוד 40 ש"ח/מ"ר. תשלום מינימלי לפי 0.50 מ"ר	אריחים 10*30	685	274	2.5	מ"ר	חיפוי קיריות מטבח	2.10.60.50.9130	2.6
חומר בלבד: ניור מטבח מחורר יוקרתי חזיתי חשופה "דגם 510 רומא פסים", גוון לבן או ש"ע	לפי הסכמו בתכנית חשמל	3320	3320	1	יח'	אינסטלציה כניר מטבח 60	3.07.70.20.0100	3.1
גוף תאורה עגול מאלומיניום צבוע מתכונן שקוע בתקרה, רוחב 3 W3 מק"ט EL100100 מגיע עם דרייבר עדשות 15/30/60 מעלות, קוטר 80 מ"מ גובה 32 מ"מ דוגמת closed או ש"ע, לרבות חיזוקים לתקרה, מתקן מושלם			179	26	יח'	חשמל תאורה ותקשורת		4
גוף תאורה פאנל לד מסגרת אלומיניום ניסוי אקריל חלבי תר"ט/ע"ט מידות 60X60 ס"מ מספק W45 מגיע עם דרייבר מק"ט EL100126 דוגמת closed או ש"ע, מתקן מושלם			297	19	יח'	חשמל תאורה ותקשורת	3.08.42.50.0110	4.1
פס שקעי חשמל המיועד להתקנה במסגרת י"ט. הפס יכלול 6 שקעי כח מסוג C-13 ("אמריקאי/קומקום") כולל מתח מאמ"ר 16A מסוג G ונורית סימון. לפס יהיה מארז מתכת וישא תו תקן. כולל כבל פנדל באורך עד 15 מ' ובקצה תקע חשמלי מסוג CEE16A	3 כפולים	20160	280	72	יח'	חשמל	3.18.30.10.0074	4.2

3

אפי"ק

תיאור הפריט במאגר	הערות	סה"כ מחיר ללא מע"מ	מחיר ליחידה	סה"כ	יחידה	פירוט	מחיר מאגר	סעיף מאגר	סעיף
עמדת עבודה הסללת רב בתי תקיע דוגמת "ע.ד.א. פלסטי" דגם D17 או ש"ע ל-6 אביזרים, לרבות 4 בתי תקיע A16, נקודת בית תקיע A16 עם צורת מוליכים 2.5 מ"ר, מתאמים לשקעי תקשורת ומודלים עורחים, צורת הכנה לתקשורת עם חוט משיכה (2 נקודות מתח נמוך ללא אביזרים) 2-1 נקודות		27520	860	32	יח'	סיימה בוקסי 6	3.08.50.20.0185		4.3
עמדת עבודה הסללת רב בתי תקיע דוגמת "ע.ד.א. פלסטי" דגם D14 או ש"ע ל-4 אביזרים, לרבות 2 בתי תקיע A16, נקודת בית תקיע A16 עם צורת מוליכים 2.5 מ"ר, מתאמים לשקעי תקשורת ומודלים עורחים, צורת הכנה לתקשורת עם חוט משיכה (נקודת מתח נמוך אחת ללא אביזרים) ונקודת טל		1920	640	3	יח'	סיימה בוקסי 4	3.08.50.20.0180		4.4
תוספת-פירוק תריס אספקה/החזרת אוויר והעברתו לתקום חדר לפי הגחייית המפקח.		1700	100	17	יח'	מזיג גרילי אספקה בדוגמות קיימים	3.15.60.20.9999		5.1
לכלל בסעיף הבא	0	0		420		שפכטל בביקורות			6.1
חדוש צבע פנים קיים על קירות ותקרות בשתי שבתות "סופרקוק" או ש"ע, לרבות הסרת צבע רופף, סתימת חורים וליטוש הקיר- להחסיף		14280	34	420		צביעת קירות בסופרקוקיל מט בגוון לפי בחירה	2.11.60.11.9210		6.2
איסוף פסולת מפוצרת באתר, למכולה בנפח עד 10 מיקל (לא כולל שכיירות, הובלה ופינוי של מפלטה)		3500	700	5		פינוי פסולת עפ"י המותר בתק	6.69.10.30.0020		6.3
יחידת ארון מטבח תחתון עשוי סנדוויץ במידות 325/60/90 ס"מ, ציפוי פנים וציפוי חוץ פורמיקה סוקל תחתון אלומיניום. הארון כולל הכל עפ"י פרט אדרילי ובאישור האדרילי		5000	5000	1		יחידה	2.06.20.10.9999		6.4
יחידת ארון מטבח עליון עשוי סנדוויץ במידות 325/30/60 ס"מ, ציפוי פנים וציפוי חוץ פורמיקה הארון סולל הכל עפ"י פרט אדרילי ובאישור האדרילי		4600	4600	1		יחידה	2.06.20.20.9999		6.5
ספרינקלר מסוג RECESSED PENDENT גימור כרום, לרבות הזטה 2 חלקים, נחיר 1/2", NPT, K=5.6, GB4-QR טמפי הפעלה 93,79,68, מעלות גלסיסו, דגם EC תוצרת "CENTRAL" או ש"ע		1720	172	10		ספרינקלרים	3.07.21.10.0270		
התקנה (בלבד) של מחד (ספרינקלר) על צימור קוטר 2" - 1/2 קיים לרבות מופע מעבר קוטר 1" או 1/2" יוספק ע"י המזמין		850	85	10		התקנת ספרינקלרים	3.07.80.50.9050		

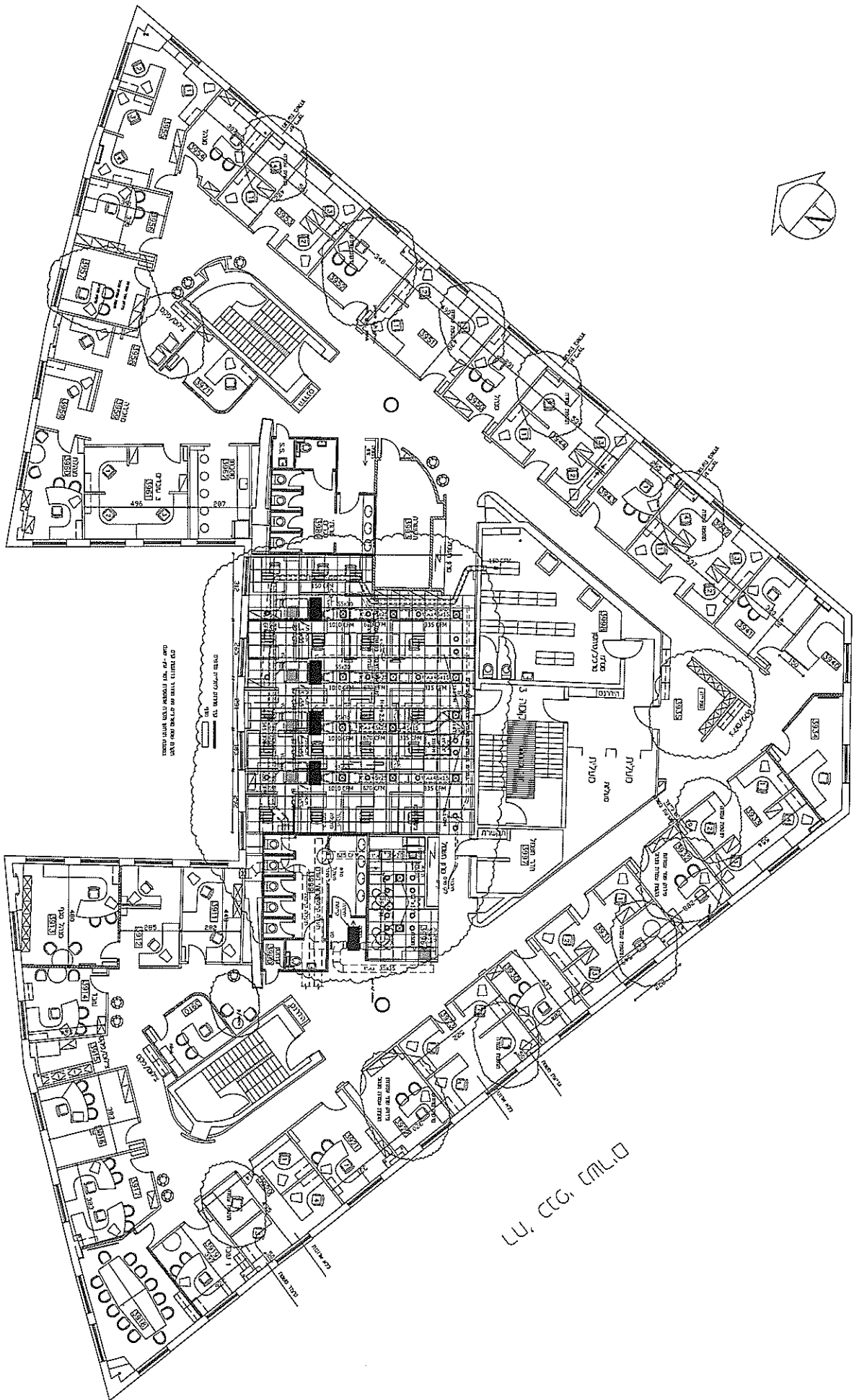
4

צ"ל 1-1

תואר הפריט במאגר	הערות	סה"כ מחיר ללא מע"מ	מחיר ליחידה	סה"כ	יחידה	פירוט	סעיף מאגר מאוחד	סעיף
פירוק מתד (ספרינקלר) לצורך התלפזז		300	30	10			פירוק ספרינקלרים 3.07.61.20.9010	
316366								סה"כ אדריכלות לא כולל מע"מ

סיכום עבודה	
151,170.00	מיזוג
316,365.50	אדריכלות
196,075.98	חשמל

663,611.48	סה"כ
33,180.57	עבודה באתר מאוכלס (5%)
79,633.38	תוספת פיקוח קבלני (12%)
776,425.43	סה"כ לא כולל מע"מ
908,417.75	סה"כ כולל מע"מ



TRUSS GIRTS SHALL BE SPACED AT 10' O.C. AND
 SHALL BE MADE UP OF 2x12 LVL'S.

<p>PROJECT: LU, CEG, CML, D</p> <p>DATE: 11/15/07</p> <p>SCALE: AS SHOWN</p> <p>DESIGNED BY: [Name]</p> <p>CHECKED BY: [Name]</p> <p>APPROVED BY: [Name]</p>	<p>1. ALL DIMENSIONS ARE IN FEET AND INCHES UNLESS OTHERWISE NOTED.</p> <p>2. FINISHES ARE AS NOTED OR AS PER SPECIFICATIONS.</p> <p>3. REFER TO OTHER SHEETS FOR DETAILS AND NOTES.</p> <p>4. CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL CONDITIONS PRIOR TO CONSTRUCTION.</p> <p>5. ALL WORK SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE BUILDING CODES AND REGULATIONS.</p> <p>6. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.</p> <p>7. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN ACCESS TO ALL ADJACENT PROPERTIES AT ALL TIMES.</p> <p>8. THE CONTRACTOR SHALL PROTECT ALL EXISTING UTILITIES AND STRUCTURES.</p> <p>9. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN CLEAR EGRESS PATHS AT ALL TIMES.</p> <p>10. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES AND UTILITIES.</p> <p>11. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN ALL RECORDS AND DRAWINGS UP TO DATE.</p> <p>12. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES AND UTILITIES.</p> <p>13. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN ALL RECORDS AND DRAWINGS UP TO DATE.</p> <p>14. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES AND UTILITIES.</p> <p>15. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN ALL RECORDS AND DRAWINGS UP TO DATE.</p>
--	--

הסכם

שנערך ונחתם ביום 13 לחודש סיון 2016

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על ידי מורשי חתימה על פי חוק נכסי המדינה, חתשי"א-1951 (להלן: "הלשכה ו/או הלמ"ס")

מצד אחד

לכאן

לרמן מבנים ישראל בע"מ, מס' חברה 512308156, המיוצג על ידי מורשי החתימה שלו לפי מסמכי היסוד (להלן: "הממחה")

מצד שני

לכאן

1. א.א. גמיש חברה לבנין (1992) בע"מ ח.פ. 511697492 – 50%
ע"ל ש"י סלומי ת.ז. 022215131 ואברהם גמיש ת.ז. 54980644 מורשי חתימה מטעמה
2. רפאל גמיש זמורת ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874 – 30%
ע"י רפאל גמיש ת.ז. 052721230 מורשה חתימה מטעמה
3. יורם גמיש ת.ז. 058143389 – 10%

באמצעות שותפות לא רשומה רפאל מבנים, מסו' עוסק מורשה 558254520, (להלן: "הנמחה")

מצד שלישי

וביום 27.2.2002 נחתם חוזה שכירות בין מדינת ישראל לבין המשכיר, לרמן מבנים ישראל בע"מ, עבור השכרת משרדים ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה ברחוב כנפו נשרים 68 ירושלים, בנין אורנים, לתקופה של 12 שנים (להלן: "חוזה השכירות"). חוזה השכירות הוארך בשנת 2014 עד ליום 24.11.2024 עם אופציה להארכות נוספות של 5 שנים;

ובמסגרת חוזה השכירות נחתם ביום 25.4.2004 בין הלמ"ס ובין הממחה, לרמן מבנים ישראל בע"מ הסכם ניהול ותחוקה למשרדי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בבנין אורנים לצורך הסדרת ותחוקת הרכוש הכולל שבמבנה וכן מותן שירותים נוספים בתוך המושכר (להלן: "הסכם התחזוקה המקורי");

ועל פי סעיף 3 להסכם התחזוקה המקורי, תקופת ההסכם תהיה לכל תקופת חוזה השכירות לרבות תקופות מוארכות.

וביום 6.2.2014 נחתם בין הלמ"ס ובין הממחה נספח תנספת להסכם התחזוקה המקורי, על מנת להכיל על הסכם התחזוקה המקורי את יישום ההסכם הקלוצלי בעניין שיפור תנאי העסקה של עובדי הניקיון והשמירה המועסקים על ידי קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן: "נספח להסכם המקורי")

וביום 3.3.2016 נחתם הסכם בין הממחה לנמחה לצורך מכירת הנכס ומלא הזכויות שבו, לרבות זכויות וחובות הנובעות מחוזה השכירות עם הלמ"ס, לרבות הזכות לקבלת

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

לרמן מבנים
ישראל בע"מ
רפאל גמיש
זמורת ופיתוח בע"מ
ת.ז. 514567874

א.א. גמיש
ת.ז. 511697492
ח.פ. 51-18749-2

מלא דמי השכירות, האחזקה והניהול, ולרבות החובה לבצע את עבודות ההתאמה וההנגשה האמורות בחוזה השכירות.

וברצון הממחה להעביר ולהסב את הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו לנמחה והנמחה מעוניין לקבל על עצמו את ההסכם המקורי כאמור ובהתאם לתנאי הסכם זה (להלן: "ההסכם");

והואיל

והממחה והנמחה פנו אל הלשכה בבקשה להרשות את ההסכם כאמור לעיל;

והואיל

והנמחה המציגה אישורים, התחייבויות והצהרות על פי דרישות הלשכה להנחת דעתה של הלשכה (להלן: "האישורים, ההתחייבויות וההצהרות");

והואיל

והלשכה מאשרת בזה כי היא מסכימה להסבת הסכם התחזוקה המקורי על ידי הממחה לנמחה בכפוף לתנאי ההסכם.

והואיל

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה, הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו, האישורים, ההתחייבויות וההצהרות מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. כל האמור בהסכם בלשון יחיד - משמעו אף בלשון רבים, ולהיפך.

3. הממחה ממחה לנמחה והנמחה מקבל על עצמו את כל החיוביות והזכויות של הממחה לפי חוזה התחזוקה המקורי על נספחיו ותיקונו ללא צמצום או הכללה, וזאת בהתאם לחוק המחאות חינוכים, תשכ"ט - 1969 ולפי כל דין. ההמחאה המתוארת לעיל, תקרא לענין הסכם זה: "ההמחאה";

4. מוסכם בזאת כי תוקף ההמחאה הוא מיום 1.7.16 וזאת בתנאי מפורש שהנמחה קיים את התחייבויותיו המפורטות בסעיף 8.

5. מבלי לפגוע בכלליות ההמחאה, מותנה בזאת כדלקמן:

א. הממחה והנמחה אחראים, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, לקיומן המלא של כל ההתחייבויות והמחאות לפי הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו.

ב. כל עובדי הממחה המבצעים את שירותי הניקיון והתחזוקה בלשכת יעברו לעבוד תחת הנמחה תוך שמירה על כל הזכויות שנצברו עבורם בתקופת עבודתם תחת הממחה לרבות אך לא רק, הוותק בעבודה וצבירת התנאים הסוציאליים להם הם זכאים.

ג. מיום תוקף ההמחאה ואילך, יראו את ההסכם המקורי והתוספות להסכם מיום 2 בפברואר 2014 כמתוקן כדי לכלול סעיפים 4.5.1.1 עד 4.5.1.10 להוראה מסי 7.11.3. אין בכך כדי לגרוע מזכויות על פי דין או על פי ההסכם המקורי על תיקונו של המועסקים על ידי הממחה לפני יום תוקף ההמחאה.

ד. הנמחה מצהיר כי הוא מסכים לאמור בסעיפים 4.5.2 עד 4.5.5 להוראה מסי 7.11.3 בנושא ביקורת.

ה. הלשכה מתחייבת לשלם לנמחה את כל הכספים שיגיעו מאת הלשכה לממחה ו/או לנמחה בהתאם להסכם המקורי על הארכונתיו ותיקונו כפי שיוארך מפעם לפעם (להלן: "הכספים") כנגד חשבונית מס של הנמחה.

ו. הממחה והנמחה מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כדלקמן:

א. ההמחאה הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשנוי או לביטול מכל סיבה שהיא.

ב. החבויות ו/או הזכויות נשוא ההמחאה, כולן או מקצתן, לא הומחו לאחר ולא הועברו לאחר בדרך כלשהי.

לרמו מבניים
ישראל בע"מ

רפאל גמליש
יועץ משפטי
514567874

א.א. גמליש
הגדרה לבנין (1442)
ת.ת. 2-101/14-פ.י.י.
51-101/14-פ.י.י.

7. הממחה והנמחה ישאו ביוחד ולחוד באחריות המלאה והבלעדית בגין כל דרישה ואו תביעה ואו טענה מכל מין וסוג שהוא נלהן לשם קיצורו "תביעה" מצד אדם או גורם כלשהו כלפי הלשכה בקשר להמחאה. במקרה של תביעה כלשהי בגין ההמחאה, מתחייבים הממחה והנמחה, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשפות ולפצות את הלשכה בכל סכום בו תשא הלשכה, לרבות הוצאה מכל סוג שהוא ולרבות במקרה של פשרה אשר תושג על ידי הלשכה, כל זאת מיד עם דרישתו הראשונה של הלשכה.
8. לתבטח קיום מלא של התחייבויות הממחה והנמחה על פי הסכם זה מתחייב הנמחה להמציא ללשכה עם חתימת הסכם זה אישורי ביטוח בהתאם לתנאי ההסכם המקורי. מובהר, כי כל הכללים והחוראות לגבי הביטוחים המפורטים בהסכם המקורי יחולו על אישורי ביטוח אלה.
9. למען הסר ספק יודגש כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי ובתוספת להסכם, וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות הן על פי כל דין והן על פי החוקים.
10. כל חוראה מהוראות הסכם זה אינה באה כדי לגרוע מהוראה אחרת שלן כי אם לחוסף עליה.
11. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה:

- א. "הלשכה" - רחוב כנפי גשרים 68, פינת רחוב בקי, ירושלים.
- ב. "הממחה" - רחוב זיבוטינסקי 3 ירושלים.
- ג. "הנמחה" - רחוב בית הדפוס 9, ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם הנמחה, גמלי
 החברה לבנין (1982) בע"מ
 51-16949-2 פ.ד.
 מורשי חתימה
רמאל גמיש
 יזמות ופיתוח בע"מ
 תאריך: פ.ד. 514567874

בשם הממחה
 ישראלי בע"מ
 מורשי חתימה
 תאריך:

בשם הלשכה
 אוריאל גמלי
 מר אוריאל אהרון
 סמנכ"ל בכיר
 מינהל ומשאבי אנוש
 תאריך:

אישור עו"ד מטעם הממחה

הנני לאשר כי מרגבי Mr. Gali ומרגבי Mr. Gali חתמו על ההסכם הנ"ל מטעם הממחה בתאריך 12.6.2016, וכי הם מורשי חתימה מטעם הממחה הרשאים והמוסמכים על-פי מסמכי היסוד של הממחה לחתום על הסכם זה בשם הממחה.

שם	חתימה	חותמת	מס' רישיון	תאריך
----	-------	-------	------------	-------

אישור עו"ד מטעם הנמחה

הנני לאשר כי מר/גבי ע' סולומי ומרעבי אלנהם ג'לי חתמו על ההסכם הנזיל
מטעם הנמחה בתאריך 19/6/16, וכי הם מורשי חתימה מטעם הנמחה הרשאים והמוסמכים על-פי
מסמכי היסוד של הנמחה לחתום על הסכם זה בשם הנמחה.

19/6/16
תאריך

15431
מסי רישיון

סלומי עו"ד
החמודלי אג' 66 ת"א
טלפון: 03-6988218
פקס: 03-6911760

[Signature]
חתימה

ע' סולומי
שם

7. המנמחה והנמחה ישארו ביהודי ולתווך באחריות המלאה והבלעדית בגין כל דרישה ושא תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא נלחץ לשם קיצוץ: "יתביעה" מצד או גורם כלשהו כלפי הלשכה בקשר להמחאה. במקרה של ונביעה כלשהי בגין הממחה, מתחייבים הממחה והנמחה, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשפות ולפצות את הלשכה בכל סכום בו תשא הלשכה, לרבות הוצאה כולל סוג שהוא ולרבות במקרה של פטרה אשר תושג על ידי הלשכה, כל זאת כמיד עם דרישתה הראשונה של הלשכה.

8. להבטחת קיום מלא של הונוויכונות הנמחה והנמחה על פי הסכם זה מתחייב הנמחה לחמציא ללשכה עם חוליות חסכם זה אישורי ביטוח בהתאם לתנאי החסכם המקורי; מובהר כי כל הכללים וההוראות לגבי הביטוחים המפורטים בהסכם המקורי יחולו על אישורי גוסו ביטוח אלה.

9. למען חסד טפק יודגש כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי ובתוספות לחסכם, וכי ללשכה שמורות כלפי הנמחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות מן על פי כל דין והן על פי החוקים.

10. כל הוראה מהוראות חסכם זה אינה באה כדי לגרוע מהוראה אחרת שלו כי אם לחוסקי עליה.

11. כותבות הצדדים לצורכי חסכם זה:

א. "הלשכה" - רחוב כנמי נשרים 68, פונד רחוב בקי, ירושלים.

ב. "הממחה" - רחוב אינוטינסקו 3 ירושלים.

ג. "הנמחה" - רחוב בית הדומס 9, ירושלים.

ולראיה גאו הצדדים על ההתנגד:

<p>בשם הנמחה</p> <p>_____</p> <p>מורשי חתימה</p> <p>תאריך:</p>	<p>בשם הממחה</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>מורשי חתימה</p> <p>תאריך:</p>	<p>יואל פינקלשט הלשכה</p> <p>מטרה לפי תנאי יוקו הממשלתי</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>מר אריה אהרון</p> <p>סמנלל בכיר</p> <p>מינהל נגשאוני אנוש</p> <p>גמי אורנית לוי</p> <p>חשבת הלשכה</p> <p>תאריך:</p>
--	---	--

אישור עוי"ד מטעם הנמחה

הנגי לאשר כי מורגבי *[Handwritten Signature]* זמרגבי _____ חתמו על החסכם הנזיל מטעם הממחה בתאריך *[Handwritten Date]* וכי הם מורשי חתימה מטעם הנמחה הרשאים וחמוטמכלם על-פי מטמכני היטנו של הנמחה לתתום על חסכם זה בשם הנמחה.

<p>אגידת אנגלרד, עוי"ד</p> <p>15236</p> <p>רבים מטמכנישקין. יי ימארקין 5225</p> <p>טלפון: 8"52258" סקס: 7525677</p>	<p>אגידת אנגלרד, עוי"ד</p> <p>15236</p> <p>חתימה</p> <p>7525677</p>	<p>שם</p>
---	---	-----------



מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי


י"ד באייר התשע"ז
22 במאי 2016
נכ. 2016-12073

לכבוד,
ר"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר

הנדון: מושכר 596/2 - הלמ"ס, בית "אורנים", כנפי נשרים 68, ירושלים - הודעה על העברת הבעלות במושכר

1. מדינת ישראל, באמצעות מינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר, שוכרת מחברת לרמן מבנים (ישראל) בע"מ, שטח משרדים בהיקף 2,776 מ"ר ברוטו, המשמש את הלמ"ס בבית "אורנים" ברחוב כנפי נשרים 68 בירושלים.
2. בראשית חודש מרץ 2016, הודיע לנו מר אלי ששון מטעם המשכירה, כי זכויות המשכירות במושכר נמכרו לשותפות רפאל מבנים מס' שותפות 558254520.
3. לאור העובדה שהנכס בו נמצא המושכר אינו רשום בלשכת רישום המקרקעים כבית משותף, הציגו בפנינו רוכשי המושכר אישור על שעבוד כספי לטובתם על ידי לרמן מבנים, וכן אישור מטעם החברה המשכנת בבניין המעיד על רכישת הזכויות על ידם.
4. בנוסף לאמור לעיל, הציגו בפנינו הרוכשים את כלל המסמכים המתבקשים לצורך העברת השכירות במושכר.
5. בהתאם לכך עורכן חווה השכירות שמספרו 2005960 במרכב"ה.
6. אנא אישורך והמשך טיפולך בהעברת הבעלות בחוזה.

בכבוד רב,


דרור אביטל
רכז דיור

העתק: מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
אורית לוי-צברי - חשבת, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
מר שלמה שגיא - ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום, משרד האוצר
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il
חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il
שער הממשלה: www.gov.il

ה'ס'פ

שנערך ונחתם בבני ברק ביום 3 לחודש מרץ שנת 2016

ג'י):

לרמן מגניבו ישראל בע"מ ח.פ. 51-230815-6
רח' זבוטינסקי 3 ירושלים
ע"י אלי ששון ת.ז. 54928098 מורשה התימה מטעמה
(להלן: "המנוחה")

מצוי אחר;

לבינ):

1. א.א. גמיש דוברת לבנין (1992) בע"מ ח.פ. 511697492 - 60%
ע"י שי טלובני ת.ז. 022215131 ואברהם גמיש. ת.ז. 54980649 מורשה רוחימה מטעמה
2. רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874 - 30%
ע"י רפאל גמיש ת.ז. 052721230 מורשה התימה מטעמה
3. יורט גמיש ת.ז. 058143389 - 10%
באמצעות שותפות לא רשומה רפאל מבניט מוספר עוסק 558254520
מרח' בית הדפוס 9 ירושלים
(כולם ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: והמוכרת הינה בעלת זכות חכירה המהווה של יחידה 37 בשטח של 1,127 מ"ר אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מ"ר, ויחידה- 38 בשטח של 1,161 מ"ר אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מ"ר, המהווה את שתי הקומות העליונות - קומות 3 ו-4, של בנין ברח' כנפי נשרים 68 בירושלים (להלן: "הגנין"), בבעלות רשות הפיתוח, הידוע כחלק מחלקה 34 כגוש 30332 (להלן: "הנכס או "המנוחה");

ע"י אלי ששון
מורשה רוחימה
מטעמה

אישורי זכויות מרשות מקרקעי ישראל מצ"ב כנספחים "א/1-2" להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו; אישורי זכויות מנכ"ב פנחס אורן מצ"ב כנספחים "ג/1-2" לחוזה זה.

תשריט של הממוכר וההצמודות מצ"ב כנספת "ג" לחוזה זה.

נסח של מקרקעי הממוכר מצ"ב כנספת "ד".

העתק הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בגין כ"א מהיחידות מצ"ב כנספחים "ה/1-2" להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הסכמי החכירה").

רפאל גמיש
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.פ. 514567874

אישורי מט רכישה מט שבו להעברת הזכויות בממכו" ע"ש המוכרת מוצ"ב להסכם זה בנספח "ז".

והואיל והנכס מושכר למנהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן: "השוכר") ומשמש את הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וזאת על פי הסכם שכירות מיום 27.2.02 אשר הוארך ביום 4.2.14 ע"ז ליום 24/11/2024 וחוזר ונחול ואחזקה הנמצ"ב בנספחים "ז(1-4)" להסכם זה (להלן: "הסכם השכירות");

והואיל ועל פי מדידה שנערכה מטעם השוכרת לצורך חישוב המושכר על פי הסכם השכירות, המבוססת על מדידת הקונטור החיצוני, שטח הממכר (ברוטו) הנו 2,776 מ"ר. מוצ"ב חישוב מודד מסומן בנספח "ח" לחוזה זה.

והואיל: וברצון המוכרת למכור לקונה את מלוא זכויותיה בנכס, וברצון הקונה לרכוש מהמוכרת את מלוא זכויותיה בנכס כאשר הנכס חופשי מכל חוב, ויקול, שעבד, נשכון, צווי הריסה כלשהם וזכויות צד ג' כלשהן, לנעט כמפורט בטעיף 2.12 להלן;

לפן הצעה, הוטלם והוטנה בין האזויים בזילקגן:

1. הנבוא ונטפחים

- 1.1. הנבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים בו ונטפחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לנוחיות ההתמצאות בלבד, ולא ישמשו לצורכי פרשנותו.

2. הצהרות הנמכרת והתחילי בליוותיה

- 2.1. המוכרת מצהירה כי היא בעלת הזכות להירשם כחוכרת בנכס בלשכת רישום המקרקעין וכי היא רשומה כחוכרת בנכס ברשות מקרקעי ישראל בהתאם להסכמי החכירה.
- 2.2. המוכרת מצהירה כי רכשה את זכויותיה בנכס מאת פנחס אורן 1991 בע"מ (להלן: "אורן") אשר נתת את הבנין וזאת בהתאם להסכמים מחודש מאי 1996 הנמצ"ב בנספח 1/ט-2/ט להסכם זה (להלן: "הסכמי הרכישה").
- 2.3. המוכרת מצהירה כי אין לה כל חוב כספי לאורן בגין הסכמי הרכישה ו/או הממכר וכי היא שילמה 10% מהתמורה על פי הסכם הרכישה החשתתפות בהוצאות אורן ברישום כמפורט בטעיף 9.15 להסכמי הרכישה.
- 2.4. המוכרת מצהירה כי במועד חתימת הסכם זה, טרם נרשם הבנין בבית משותף וזכויותיה של המוכרת טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וכי אין לה כל ידיעה ו/או נגיעה באשר להליכי רישום הבית המשותף.
- 2.5. המוכרת מצהירה כי בידיה אישורי מט שבו ומט רכישה להעברת הזכויות על שמה בגין הסכמי הרכישה הנמצ"ב בנספח "ז" לעיל להסכם זה.
- 2.6. כי ידוע לה שהוגשה על ידי אורן בקשה לשינוי תביע שמספרה 101-0054379 בנוגע לבנין וכי בקשה זו מצוייה בהליכי אישור. החלטת ועדה בנוגע לתביע וכן תכתובות בין ב"כ

אישורי מט רכישה
מאת מרת יע"מ
בש"מ

ע"מ
101-0054379
18/11/24

רפאל גמ"ש
יומרת ופיקוח בע"מ
514567874.9 n

המוכרת לבין ב"כ אוו"ז בנוגע להליכי התביעה מצורפים להסכם זה (והטובתו "י"י". המוכרת אינה נותנת כל מצג ו/או התחייבות באשר לבקשה זו ו/או טיבו אישורה ו/או השלכותיה. המוכרת מצהירה כי השוכרת הגישה התנגדות לתכנית זו .

2.7. המוכרת מצהירה כי בינה לבין אורן התנהל הליך משפטי בנא. 7191/03 בבית המשפט השלום בירושלים בענין שימוש בחזר המדרגות ובגג הבנין וכן בענין ליקויי בניה אשר הסתיים בפסק דין מיום 10.7.05 על בסיס פרוטוקול מיום 15.5.05 אשר תוקן ואשר מצייב כנספחים "יא/1" ו- "יא/2" להסכם זה (להלן: "פסה"ד"). במסגרת פסה"ד התחייבה המוכרת, בין היתר, לשלם זמני שכירות עבור הצבת מונקנים על גג המבנה. כן הגיעו הצדדים להסכמה בז'בוך פינוי המתקנים על הגג ובחזר המדרגות הכל כקבוע בפסק הדין.

2.8. המוכרת מצהירה כי היא משכירה את הנכס לשוכר בהתאם להסכם השכירות. כן מצהירה השוכרת כי בהתאם להסכם הארכת השכירות התחייבה המוכרת לבצע עבודות ותאמנה והנגשה הכלל כמפורט בהסכם הארכת השכירות באשר לעבודות אלה לא בוצעו- כן התחייבה המוכרת להמציא תצהירים ואישורים כמפורט בהסכם הארכת השכירות. בפועל משלם השוכר למוכרת זמני ניהול ואחזקה בהתאם להסכם השכירות והמוכרת משלמת זמני ניהול/וועד ביון לחברת הניהול. כמו כן מטפקות המוכרת שירותי אחזקה פנימיים למושכר ונמורת תשלום וכן שירותי אחזקה למערכות הבטחון המונקנות אצל השוכר באמצעות חברת נגאסון אלקטרוניקה ובקרה 1978 בע"מ כמפורט בהסכם לתווה למותן שירותים מיום 20.12.12 המצורף בנספח "ג" להסכם זה.

2.9. המוכרת מצהירה כי על פי הסכם השכירות היא מתחייבת להשכיר לשוכר 8 מקומות חניה בבנין. המוכרת שוכרת חניות בבנין מחברת כנפי האלה ומעמימה אותן לרשות השוכר

2.10. המוכרת מצהירה כי למיטב ידיעתה אין מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותה בהסכם זה ו/או למכירת הנכס לקונה ו/או להמחאת הזכויות על פי הסכם השכירות מול הלמ"ס לקונה, ובכלל זה אין מניעה לקבלת הסכמת רמ"י להעברת הזכויות לקונה, וכי קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות ע"ש תקונה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, הנה באחריותה הבלעדית של המוכרת כמפורט בסעיף 8.3 להלן, וכי סעיף זה הנו סעיף יסודי בהסכם והפרתו הנה הפרה יסודית..

2.11. בנוסף מצהירה המוכרת כי למיטב ידיעתה אין בכוונת השוכרת לסיים את השכירות בנכס או לבטל את ההסכם לפני המועד הנקוב בהסכם השכירות.

2.12. המוכרת מצהירה כי בכפוף לזכויות רשות הפיתוח ורשות מקרקעי ישראל, זכויות השוכר על פי הסכם השכירות, וזכויות אורן בהתאם להסכמי הרכישה ולפסה"ד, הנכס נקי מעיקול, שעבוד ומשכון וחופשי מכל זכות צד ג', למעט שעבדים או הערות שייךשמו לפי בקשת הקונה. כמו כן על מקרקעי הנכס רשומות הפקעות כמפורט בנסח רישום המקרקעין נספח "ד" לעיל, אשר אין בהן כדי לפגוע בממכר.

י. ד"ר איל" גלילי
תאריך: 12.12.12
מבית דין

י. ד"ר איל" גלילי
תאריך: 12.12.12
מבית דין

ר"פ א.ל. גלילי
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.ס. 514567874

2.13. המוכרת מצהירה כי הבנין אינו חדש וכי הוא נכנה לפני כעשרים שנה ועל פי מיטב ידיעתה על פי היתר בניה כדיון וניתן בגינו טופס 4 וכי למיטב ידיעתה אין בממכר חריגות בניה ומצב מערכותיו בהתאם כאשר נדרשות ומבוצעות מידי פעם בפעם ועבודות תחזוקה במערכות. מובהר כי המבנה על מערכותיו נמכר לקונה במצבם as is ללא כל מצג מצד המוכרת.

3. הצהרות תקנות והתחייבויות

3.1. הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק את הנכס הן מבחינה פיזית לרבות טביבתו, מיקומו במבנה, דרכי הגישה אליו וכד', השימושים השונים הנעשים במבנה, והן מבחינה משפטית ותכנונית ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות, בדיקת זכויות המוכרת בנכס, יעוד הנכס, התוכנית והחלונות עליו, דרישות הרשות המקומית ואו הועזות לתכנון ובניה ואו רשות מקרקעי ישראל, הפקעות קיימות ואו צפויות ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ואו תביעות כנגד המוכרת מחמת אי התאמה ואו ברירה ואו פגמים והוא מוותר על כל טענה כזו, ככפוף לכוונת הצהרות המוכרת בהסכם זה ולהצהרות המוכרת על פי חוזה זה.

3.2. המוכרת מצהירה כי לא ידוע לה על פגם מהותי נסתר בנכס שאינו ניתן לגילוי בבדיקת קונה סביר וכי לא קיבלה דיווח מהשוכר על פגם מהותי נסויר כאמור.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי קרא ראה ובדק את נספחי ההסכם וכי ידועות לו התחייבויות המוכרת עפ"י הסכמי הרכישה ופסק הדין, לרבות אך לא רק על פי סעיפים 8 ו-9 להסכמי הרכישה בנוגע לאחזקה ולרישום הנכס והקונה מקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכרת על פי הסכמים אלה ועל פי פסק הדין. ידוע לקונה שהוגשה בקשה לשינוי תביעה בנוגע לבניין, לרבות בניית קומות נוספות וכי בקשה זו מצוייה בהליכי אישור

3.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהנכס מושכר לשוכר, וכי הוא קרא ומכיר את כל תנאי השכירות על פי הסכם השכירות והסכם הניהול והאחזקה המצורף לו ואת ההסכם להארכת השכירות, כי הוא יודע את מטרת השכירות ומסכים להם.

3.5. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכרת התחייבה לבצע עבודות התאמה ותגשה וכן להמציא נצחירים ואישורים הכל כמפורט בהסכם הארכת השכירות ידוע לקונה כי המוכרת לא ביצעה את עבודות ההתאמה והתגשה מאחר שהשוכר טרם עמד בתנאים תחלים עליו לבצעם

כמו כן מצהיר הקונה כי ביכולתו לעמוד ולספק את כל האישורים והנצחירים אשר נדרשים מצד המשכיר על פי סעיף 4 להסכם הארכת השכירות הקונה מצהיר כי הוא קיבל את כל המידע בו היה מעוניין בנוגע לניהול ותחזוקת הנכס והן לגבי חובתה של המוכרת לשלם זמי ניהול ואת חובתו של השוכר לשלם זמי ניהול ואת חובתה של המוכרת לספק ניהול ואחזקה למושכר ואת חובתה של המוכרת להשכיר חניות, כמפורט

ישראל
תל אביב
גבעתיים

ח
התאחדות לביטוח
מנהל ביטוח
ת.ד. 2-11921
תל אביב

רפאל גמליש
יוזמת זכירתו בע"מ
ח.פ. 51456740

2.13. המוכרות מצהירה כי הבנין אינו תודש וכי הוא נבנה לפני כעשרים שנה ויגל פי מיטב ידיעתה על פי היתר בניה כזין וניזון נגיניו סופס 4 וכי למיטב ידיעתה אין במבקר חריגות בניה ומצב מערכותיו בהתאם כאשר נדרשות ומבוצעות מיזי פעם בפעם עבודות תחזוקה במערכות. מובהר כי המבנה על מערכותיו נמכר לקונה כמצבם is is ללא כל מצג מוצד המוכרת.

3. תצהירי קונה ותוכנית בנייתו

3.1. הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק את הנכס הן מבחינה פאית לרבות סביבתו, מיקומו במבנה, זרכי הגישה אליו וכדי, השימושים השונים הנעשים במבנה, והן מבחינה משפטית ותכנונית ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות, בזיקת זכויות המוכרת בנכס, יעוד הנכס, התוכניות החלות עליו, זרישות הרשות המקומית ואו הועדות לתכנון ובניה ואו רשות מקרקעי ישראל, הפקעות קיימות ואו צפויים ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ואו תביעות כנגד המוכרת מהמות אי התאמה ואו ברירה ואו פגמים והוא מוותר על כל טענה כזו, בכפוף לנוהגות הצהרות המוכרת בהסכם זה ולהצהרות המוכרות על פי תוזה זה.

3.2. המוכרת מצהירה כי לא ידוע לה על פגם מהותי נסתר בנכס שאינו ניתן לגילוי בבדיקת קונה סביר וכי לא קיבלה זיווח מהשוכר על פגם מהותי נסתר כאמור.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי קרא ראו ובדק את נספחי ההסכם וכי ידועות לו הונחיבויות המוכרת עפ"י הסכמי הרכישה ופסק הדין, לרבות אין לא רק על פי סעיפים 8 ו-9 להסכמי הרכישה בנוגע לאחזקה ולרישום הנכס והקונה מקבל על עצמו את כל הונחיבויות המוכרת על פי הסכמים אלה ועל פי פסק הדין. ידוע לקונה שהוגשה בקשה לשינוי ונביע בנוגע לבנין, לרבות בניית קומות נוספות וכי בקשה זו מצוייה בהליכי אישור

3.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו שחנכס מושכר לשוכר, וכי הוא קרא ומכיר את כל תנאי השכירות על פי הסכם השכירות והסכם הניהול והאחזקה המצורף לו ואת ההסכם להארכת השכירות, כי הוא יודע את מטרות השכירות ומסכים להם.

3.5. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכרת התחייבה לבצע עבודות התאמה והנגשה וכן להמציא תצהירים ואישורים הכל כמפורט בהסכם הארכת השכירות ידוע לקונה כי המוכרת לא ביצעה את עבודות ההתאמה וההנגשה מאחר שהשוכר טרם עמד בתנאים החלים עליו לבצעם

כמו כן מצהיר הקונה כי ביכולתו לעמוד ולטפק את כל האישורים והתצהירים אשר נדרשים מצד המשכיר על פי סעיף 4 להסכם הארכת השכירות הקונה מצהיר כי הוא קיבל את כל המיוע בו היה מועניין בנוגע לניהול ותחזוקת הנכס והן לגבי חובתה של המוכרת לשלם דמי ניהול ואת חובתו של השוכר לשלם דמי ניהול ואת חובתה של המוכרת לטפק ניהול ואחזקה למושכר ואת חובתה של המוכרת להשכיר הניות, כמפורט

ישיבת הוועדה
לביטול חוק
המגן על
הקונה

א. א. גווי
תורה לבנין תשנ"ב
49-2

רפאל ג'מ"ש
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.נ. 514567874

בכל בערך ההסכמים הנוגע לכך, וכי ואין לו ולא תהיה לו כל טענה ואו תביעה כנגד המוכרת בגין כך כפוף לנכונות הצהרות המוכרת על פי הסכם זה.

3.6. הקונה מצהיר כי ידוע לו שער למועד חתימת הסכם זה, טרם נרשם הבניין בבית משותף וזכויותיה של המוכרת טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וכי אין למוכרת כל אחריות או חבות כלפיו בכל הנוגע לרישום הבית המשותף ואו רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכי אין כל מצג מצידה בעניין זה, אולם המוכרת מצהירה כי אין לה כל חוב כספי נכון ליום חתימת חוזה זה בקשר לאמור לעיל.

3.7. הקונה מתחייב ומצהיר כי הוא רוכש את הזכויות בנכס כפי שהן ובמצבן דהיום ("as is") לרבות מצבן המשפטי והתכנוני, הכל על סמך בדיקותיו, היערכותיו ותחזיותיו בלבד והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, מצגים, פרסומים, או הונחייבויות של המוכרת ואו מי מטעמה, למעט הצהרותיה של המוכרת בהסכם זה.

3.8. הקונה מצהיר כי אין כל מניעה מצדו לרכישת הזכויות בנכס.

4. העטמה

4.1. בכפוף לתשלום מלוא הונמורה כמפורט בהסכם זה על ידי הקונה המוכרת מונהיבות למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיה בנכס, במצבן זו: זו, והקונה מונהיב לרכוש מהמוכרת את כל זכויות המוכרת בנכס כאמור וכאשר הנכס תופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכון, צווי הריסה, כלשהם וזכויות צד ג' כלשהן, למעט זכויות כמפורט בטעיף 2.12 לעיל.

4.2. המוכרת ממחה את מלוא זכויותיה וחובותיה כלפי השוכרת על פי הסכם השכירות וכל הסכמי הארכת תקופות השכירות, לקונה החל ממועד מסירת החזקה ותשלום מלוא הונמורה למוכרת, והקונה מונהיב לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכרת את הסכם השכירות על כל הונחייבויותיה וזכויותיה מכוחו. בכלל זה, יקבל הקונה את דמי השכירות ישירות מהשוכרת החל ממועד מסירת החזקה. הצדדים יערכו הצדדים התחשבות ביניהם ויעבירו לכל אחד מהם את החלק היחסי המגיע לו בגין דמי השכירות ונשלומים אחרים בגין הסכם השכירות באופן שבו המוכרת ונהיה זכאית לדמי השכירות ולתשלומים האחרים בגין החלק היחסי בתקופה זו למועד המסירה (מועד תשלום מלוא התמורה) והקונה תהיה זכאית לדמי השכירות והתשלומים האחרים בגין התקופה ממועד המסירה ואילך.

4.3. בנוסף, המוכרת ממחה לקונה את מלוא זכויותיה על פי הסכמי הרכישה מתבי פנחס אורן בגין יחידות 37 ו-38, ובגין הסכם הניהול בקשר לבניין, והסכם החכירה מול רמייזי ופסק הדין והקונה מתחייב לרכוש ולקבל בהעברה את כל הזכויות וההונחייבויות כאמור.

4.4. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרונו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

מס' 187
מנהיב
מנהיב
מנהיב

י"ח
מנהיב
מנהיב
מנהיב
מנהיב

רפאל גמליש
יוזמו ופיתחו, גמ"מ
ח.פ. 51767874

5. התמורה

5.1. ותמורת הנכס ישלם הקונה למוכרת סך של [redacted] (עשרים ושישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חזשים) בתוספת מס ערך מוסף כדין (להלן: "התמורה").

5.2. התמורה תשולם על ידי הקונה למוכרת באופן, בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.2.1. במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה למוכרת סכום של [redacted] בתוספת מע"מ (חמישה מיליון שלוש מאות ארבעים אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון").

5.2.2. הונשלו הראשון (ללא מע"מ) יופקד בידי הנהגות של מ"ד אביתר אנגלרד (להלן: "הנאמן"). לאחר ובכפוף לרישום השעבוד ברשם המשכונות וברשם החברות ושליחת הודעה לרשות מקרקעי ישראל ולאורן כמפורט בסעיף 8.1 להלן, יפעל הנאמן בטכום הונשלו הראשון אשר יופקד בידי כולקמן:

1) הנאמן ישמור בידי סכום של [redacted] (שני מיליון ואלפיים חמש מאות שקלים חזשים) ומהווים 7.5% מסכום התמורה לצורך גישור מקדמת מס שבת בהתאם לסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "סכום המקדמה למס שבח") ואת יתרת הסכום בסך של 3,337,500 ₪ יעביר למוכרת.

2) הנאמן ישמור בסכום המקדמה למס שבח לצורך גישור המקדמה באמצעות שובר שיונק על ידי שלטונות מיסוי מקרקעין ואשר יהווה אישור ללשכת רישום המקרקעין. הונשלו יבוצע לא יאוחר מהמועד הקבוע לכך בחוק.

3) ככל שהמוכרת תגיש בקשה להקטנת המקדמה אשר תאושו כמפורט בחוק מיסוי מקרקעין, ישלם הנאמן את סכום המקדמה בהתאם לאישור באמצעות שובר שיונק על ידי שלטונות מיסוי מקרקעין ואשר יהווה אישור ללשכת רישום המקרקעין, והיתרה תועבר למוכרת רק לאחר אישור מס שבח או אישור על הקטנת המקדמה.

5.2.3. יתרת התמורה בסך של [redacted] בתוספת מע"מ תשולם על ידי הקונה בתוך 14 יום ממועד רישום משכון ברשם המשכונות ורישום שעבוד ברשם החברות או 25.5.16 לפי המאוחר מבין המועדים כנגד מסירת החזקה המשפטית בנכס (להלן: "מועד התשלום הסופי") וכן נגד המצאת המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך רישום זכויות הקונה נכס ואשר מפורטים בסעיף 8.4 להלן (להלן: "מסמכי העברה"), בצירוף יפוי כח בלתי תואר, וכל כמפורט בסעיף 8.4 להלן ובכפוף לסעיף 5.3 להלן.

5.2.4. הקונה יתיה רשאי להקדים את מועד התשלום הסופי בהתראה מראש ובכתב של שבעה ימי עסקים.

ישלם את התמורה
במועד הנ"ל

מ.א.ג. הנאמן
חברת מניין ומסחר
מ.א.ג. הנאמן
חברת מניין ומסחר
מ.א.ג. הנאמן
חברת מניין ומסחר

ר"פ ל.ג.מ.י.ש
יזמות ופיתוח בע"מ
514567074.0 ח

5.3. את וככל שיהיו חסרים מסמכים או אישורים כלשהם מאלה הנוכרים בסעיף 8.4 להלן, לא יהווה הזיכרון הפרה של הסכם זה ולא יהווה עילה לאי ביצוע התשלום הסופי. במקרה זה, יופקד מתוך סכום התשלום הסופי סכום של [REDACTED] (מיליון ושבעים אלף שקלים חדשים) אשר יונוסף לסכום הנאמנות למס שבח האמור בסעיף 5.2.2 לעיל. בידי הנאמנות של הנאמן עד לקבלת המסמכים הנ"ל (להלן: "סכום הנאמנות למסמכים") לפי הפירוט כדלקמן:

א. לצורך קבלת אישור עירייה וכל האישורים המפורטים בסעיף 8.4 להלן.

ב. לצורך קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות ע"ש הקונה.

5.4. על כל סכום אשר יופקד בנאמנות בידי הנאמן, יחולו ההוראות הבאות:

5.4.1. הנאמן יפקיד את סכום הנאמנות מיוחז שיפנתו על יזו בחשבון נאמנות ויפעל בסכום הנאמנות באופן סולידי בהתאם להנחיות בכתב שיקבל מהמוכרת, בכפוף לאמור בהסכם זה, וזאת ללא כל אחריות מוצדו למועט מעולה בזדון.

5.4.2. זין תשלומים שיופקדו בנאמנות בידי הנאמן כזין תשלום למוכרת לכל דבר ועניין על פי הסכם זה.

5.4.3. הנאמן יהיה רשאי להשתמש בסכום הנאמנות למסמכים, כולו או חלקו, לתשלום מס השבח באם יחול ו/או תשלומים לרשות המקומית ו/או לעודה המקומית בגין הנכס באם יחול ו/או כל תשלום אחר הנדרש לצורך קבלת מלוא המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות ע"ש הקונה ו/או להמצאת בטוחות מתאימות לצורך קבלת האישורים הנדרשים. לאחר שמונה חודשים ממועד מסירת החוקה יהיה הנאמן מחוייב לבצע ושלומים אלה ו/או להעמיד את הבטוחות לצורך קבלת האישורים כאמור, אין באמור בסעיף זה, בכדי לגרוע בחיובי המוכרת על פי הסכם זה לשלם טכומים אלה בעצמה. כמו כן אין באמור כדי לגרוע מחובת הנאמן לשלם את סכום המקדמה למס שבח כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל. סעיף זה מהווה סעיף יסודי והפרתו תהווה הפרת יסודית.

5.4.4. הנאמן יעביר את סכום הנאמנות למסמכים בצירוף פרוטו ליזי המוכרת לאחר שיומצאו לקונה ו/או לבאי כוחו המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 להלן ובלבד שבמועד זה לא יהיה עקול על זכויות המוכרת בממכר שאז יועבר הסכום רק לאחר הסרת העיקול.

5.4.5. הנאמן ישתמש בסכום הנאמנות ליישום לצורך תשלום לרשות מקרקעי ישראל (ככל שיהיה) אשר חל על המוכרת ואשר יזרש לצורך הרישום של זכויות הקונה ברשות מקרקעי ישראל, הנאמן יעביר את סכום הנאמנות לרישום בצירוף פירוטו (או יתרתו) ליזי המוכרת לאחר ביצוע הרישום ברשות מקרקעי ישראל כאמור ע"ש הקונה.

עיריית תל אביב
מחלקת תכנון
ת"א 6100000

י"ח
ר. א. ג. ג. ג.
מחלקת תכנון
ת"א 6100000

ר. א. ג. ג. ג.
מחלקת תכנון
ת"א 6100000

5) לא תהיה התחייבות מצד המוכרת ליישום ביוג משותף ו/או למועז רישום בית משותף ו/או ליישום זכויות הקונה בלשכות רישום מקרקעין וכן לא יקבע מועד ליישום ברשות מקרקעי ישראל.

6.4. הקונה מצהיר כי בדק על אחריותו את אפשרותו לשעבד את הנכס ולקבל את ההלוואה מהבנק ובכל מקרה כי תובתו של הקונה לבצע את התשלומים במועזים אינה מותנת בקבלת ההלוואה ולא תהווה עילה לעיכוב בביצוע התשלום וזאת בכפוף למילוי התחייבות המוכרת לחתום על המסמכים כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

6.5. מובהר כי כל טכום אשר נשיב המוכרת לבנק, ככל שנושיב, יופחת מסכום ההשבה המגיע לקונה על פי הסכם זה ועל פי כל זין.

7. משייזוז חזקה

7.1. במועז התשלום הסופי (להלן: "מועד נסירת החזקה") ובכפוף לקבלת מלוא התמורה מהקונה תמסור המוכרת את החזקה המשפטית בנכס ליזי הקונה זת זאת, במוצגו as is, כאשר הנכס מוחזק על יזי השוכר על פי הסכם השכירות עמו כאמור לעיל, והקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועז זה.

7.2. במועד נסירת החזקה, המוכרת תעביר לקונה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם השכירות עם השוכר, לרבות הזכות לקבלת מלוא זמי שכירות האחזקה והניהול ולרבות החובה לבצע את עבודות התאמה וההגשה כאמור בסעיף 2.8 לעיל והקונה יקבל על עצמו בהעברה זכויות והתחייבויות אלה.

7.3. כמו כן במועד נסירת החזקה תעביר ו/או תמחה המוכרת לקונה את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי הרכישה ופסק הדין והקונה יקבל על עצמו בהעברה ו/או בהמחאה זכויות והתחייבויות אלה.

7.4. במעמד החתימה על הסכם זה יחתמו הצדדים על תזעזעות לשוכר, לאורן ולהברת הניהול על העברת הזכויות והתחייבויות ו/או המחאתן כאמור. ההודעות כאמור תוחזקו ביזיו של הנאמן אשר יעביר אותן לקונה כמפורט בסעיף 8.4.8 להלן. ככל שידרש לאור מכן מסנך נוסף לצורך השלמת ההעברה ו/או המחאה, יחתמו הצדדים על מסמכים אלה.

7.5. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. יישום הזכויות

8.1. כנגד ביצוע התשלום הראשון בהפקדה בנאמנות לנאמן כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, הקונה זכאי לרישום שעבוד לטובתו על זכויותיה של המוכרת בנכס ברשם המשכונות וברשם החברות

8.2. הקונה יתווים במעמד החתימה על הסכם זה על ייפוי כת בלתי חוזר המנייפה את כותם של עוה"ד יורם אלרזאי ו/או אריאל מנור ו/או אבינר אנגלרד ו/או מרב רוזנפלד מנכ"ל ו/או שי חן לכטל את השעבודים ו/או למחקם.

ישראל, תל אביב, ת"ת
בנין
מנכ"ל

ח. א. ג. מיש
חברה לבנין וספד
פ. א. 2-169749-01
בנין

ישראל, תל אביב, ת"ת
בנין
מנכ"ל
פ. א. 514-587074

מיופיי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח במקרה בו בוטל ההסכם כזין על ידי מי מהצדדים. במקרה בו בוטל ההסכם כזין על ידי המוכרת, יעשה שימוש בייפוי הכח רק לאחר שהושבה לקונה התמורה ששולמה על ידיו עני לאותו מועד בקיווץ פיצוי המוסכם הקבוע בהסכם זה. במקרה בו יבוטל ההסכם כזין על ידי הקונה, יעשה שימוש בייפוי הכח רק לאחר שהושבה לקונה התמורה ששולמה על ידיו עני לאותו מועד. מיופיי הכח ישלחו לקונה התראה בכתב בדואר רשום 30 יום מראש, עם הזיכרונות לתקן את ההפרה לפני שימוש בייפוי הכח על. יפוח"כ יוחזר לבי"כ הקונה במועד ביצוע הונשלוט הסופי וכנגדו.

8.3. כנגד תשלום בפועל של מלוא התמורה יהיה הקונה רשאי לפעול להעברת הזכויות על שמו ברשות מקרקעי ישראל. הצדדים יפעלו במשותף להעברת הזכויות ברשות מקרקעי ישראל כאשר האחריות המשפטית בהעברת הזכויות על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל ולקבלת אישור רמ"י כי הממכר עבר על שם הקונה ברמ"י חלה על המוכרת והיא מונחייבת כי רישום כאמור יתבצע עני ולא יאוחר מ- 24 חודשים לאחר מועד מסירת החזקה בכפוף לכך שהקונה ימציא ויחזום על כל המסמכים החלים עליו. טעיף זה כהווה טעיף יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית.

8.4. בנוסף מונחייבת המוכרת כלפי הקונה, להעביר לקונה או לכא כוחו בממונד ונגוד ביצוע התשלום הסופי ובכפוף לאמור בסעיף 5.3 לעיל את המסמכים והאישורים הבאים:

8.4.1. אישור עיריית ירושלים המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בנכס על שם הקונה לרבות אישור בדבר תשלום ו/או פטור מהיטל השבחה. ככל שלצורך קבלת האישור נדרוש העירייה תשלום ארנונה לתקופה שלאחר מועד מסירת החזקה, ידאג הקונה לתשלום זה לצורך קבלת האישור.

8.4.2. אישור ממנהל מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בנכס המאשר כי המוכרת פטורה מתשלום מס שבח בגין העסקה נשוא הסכם זה או אישור כי שילמה את מס השבח המגיע ממנה בגין העסקה נשוא הסכם זה.

8.4.3. אישור מס רכוש ו/או פטור המופנה לרשם המקרקעין באם נדרש הדבר.

8.4.4. ייפוי הכח האמור בסעיף 8.5 להלן.

8.4.5. פרוטוקול דירקטוריון המוכרת לאישור העסקה ולביצוע הרישום מאושר עני עורך דינה.

8.4.6. יפוח"כ לביטול השעבודים האמור בסעיף 8.2 לעיל.

8.4.7. תעודת התאגדות מקורית מרשם התאגידים ו/או מאומנת נטריונית.

8.4.8. הודעות כמפורט בסעיף 7.4 לעיל.

8.4.9. בקשה להעברת זכויות ברמ"י התומה עני המוכר. מובהר כי הסכום של 700,000 ₪ יופקד בנאמנות לפי סעיף 5.3(ב) לעיל עד לקבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות עני הקונה כאמור בסעיף 5.3(ב) לעיל.

על המוכרת להעביר לקונה את המסמכים והאישורים הבאים:

ר.א. גמ"ש
חברה רבנית (1996) בניה
פ.ח. 2-749-7607

ר.א. גמ"ש
יזמות ופיתוח גמ"ש
פ.ח. 5-749-7607

8.4.10. מטמכי העברת הזכויות בחבי פנחס אורן, ככל שקיימים מטמכים כאמור, חתומים ומאוונתים ע"י המוכר.

8.4.11. תצהיר העדר חריגות בניה לרמ"י.

8.5. במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על יפוי כח בלתי חוזר לטובת עו"ד יורם אלרואי ו/או אריאל מנור ו/או אביתר אנגלרד ו/או מרב רוזנפלד מנור ו/או שי חן ו/או עוה"ד נתל אוזלבו להבטחת קיום התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה. יפוי הכוח יופקד בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת אשר יעבירו לבי"כ הקונה כאמור בסעיף 8.4.4 לעיל.

8.6. הקונה מתחייב כדלקמן:

8.6.1. לשלם את מט הרכישה במועדו ולהמציא קבלה ואישור על כך למוכרת.

8.6.2. להמציא כל אישור בקשר לתשלום מסי, החלים על הקונה כאמור בסעיף 9 להלן.

8.6.3. לחתום כל המסמכים אשר ידרשו מהקונה לצורך העברת הזכויות.

8.6.4. להמציא במעמד החתימה על הסכם זה פרוטוקול זירקטוריון הקונה לאישור העסקה ולביצוע הרישום מאושר ע"י עורך דינה

8.7. הקונה יהיה אחראי בלעדי בכל הנוגע לקיום ההתחייבויות בקשר עם רישום הבית הנושטוף לכשיתבצע רישום זה, אך המוכרת מצדה מתחייבת לשותף פעולה עם הקונה ולחתום על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, ובלבד שלא תשא בתשלום לעוה"ד שירשם את הבית המשותף או בהוצאות נוספות.

8.8. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים מקונה של נכס או מוכר של נכס, לפי העניין, לצורך העברה ורישום הזכויות בנכס על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל ו/או באורן. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל צד יחתום, כפי שיידרש ממנו כמוכר או כרוכש של נכס, לפי העניין ובהתאם למקובל, על כל בקשה, הצהרה, יפוי כח, שטרות או כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיהא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע הסכם זה ונוך 30 ימים מיום שידרשו לעשות כן בכתב.

8.9. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

משיג ונשלומים נושבים

9.1. כל החובות, המסים האגרות, הארנונות, תשלומי החובה וההיטלים (למעט היטל השבחת עליו חל האמור בסעיף 9.5 להלן) וכן כל נשלומים אחרים, עירוניים ו/או ממשלתיים, וכן תשלומים והוצאות הבית, חשמל, מים, גז וכל התשלומים הנובעים מהשימוש השוטף או מהחזקת הנכס ו/או החלים ו/או אשר יחולו על הנכס בעליו ו/או מחזיקיו לרבות תביעות ו/או זרישות ו/או טענות מצד הרשויות ו/או פנחס אורן ו/או כל גוף או מוסד מוסמך

צילום מתוך תיק
רישום יב"מ
בע"מ

א.ר. בחיש
חברת כבנין ומסחר
ת"ד 169749
09.9.2

רפאל ג. פיש
יזמות ופיתוח ג"מ
514567874

לעניין השימוש בנכס ו/או לעניין כל התחייבות שנטלה על עצמה המוכרת למעט נושאים שהומתו הזכויות לגביהם במפורש לקונה על פי הסכם זה (להלן: "התשלומים") לתקופה שעז ליום מסירת החזקה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, ואילו התשלומים לתקופה שממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת השוכר לשלם תשלומים אלה ככל שחלים עליו.

- 9.2. מט שבה מקרקעין אשר יחול, אם יחול, על העסקה נשוא הסכם זה יחול על המוכרת וישולמו על ידה.
- 9.3. דמי היוון לרמ"י ו/או דמי הסכמה בגין העברת הזכויות ו/או דמי שימוש ראויים לרמ"י ו/או כל תשלום אחר לרמ"י בגין התקופה שעז מסירת החזקה לקונה ו/או בגין העברת הזכויות לקונה, יחולו וישולמו וי"י המוכר.
- 9.4. התשלום שיידרש על ידי הרשות המקומית (למעט היטל השבחה עליו חל האמור בסעיף 9.5 להלן) בגין חובות שוטפים עז למועד מסירת החזקה יחול על המוכרת וישולם על ידה והושלם כאמור החל ממועד מסירת החזקה, יחול על הקונה וישולם על ידו וזאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם תשלומים אלה.
- 9.5. היטל ההשבחה שיחול בגין ונוכניות שניתן להן ונוסף לעני מועד חתימת הסכם זה יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, היטל השבחה שיחול בגין ונוכניות שניתן להן ונוסף לאחר מועד חתימת הסכם זה יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.6. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 9.7. שילם צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר על פי הוראות הסכם זה חל תשלמו על משהנה (להלן: "הצד החייב") יחזיר הצד החייב לצד המשלם את התשלום כאשר התשלום ישא ריבית בשיעור של 1% (אחוז) לחודש מחושבים מיום ביצוע התשלום על ידי הצד המשלם ועז לתשלמו על ידי הצד החייב. הריבית כאמור ונשולם בכפוף לכך שהצד המשלם הודיע מראש ובכתב לצד השני על כוונתו לשלם את התשלום או המס.

10. תפירת ונזירות

10.1. הפרה יסודית של הסכם זה, הנה הפרה מהותית של הצהרות הצדדים על פי חוזה זה, איחור העולה על 14 ימי עסקים בביצוע תשלומי התמורה או במועד מסירת החזקה לקונה, אי חתימה על מסמכי הלוואה לבנק מטעם הקונה, ו/או אי תשלום מיסים ותשלומים על פי חוזה זה ו/או אי העברת כל מסמכי העברת הזכויות ע"ש הקונה. תקנה לצד הנפגע זכות לביטול ההסכם וזאת לאחר שהצד הנפגע ישלח הודעה של 15 יום מראש לצד המפר ובה יפרט את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 15 ימים אלה. במקרה של הפרה שאינה יסודית יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין כל זאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד הנפגע לכל סעד ו/או תרופה אחרים או נוספים שבדין.

10.2. צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית כהגדרתה בהסכם זה לעיל, ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן על ידי הצד הנפגע, ישלם לצד הנפגע פיצויים

ישראל
תל אביב
מחנה

א.א. ברוש
הפקה פנימי (1092) בניה
ד.פ. א. 567874

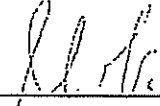
רפאל ג. מיש
יזמות ופיתוח גאומ
567874

11.7. בכל מוזלוקות שותתגלע בן הצודים, הטמכות המקומית מוקנית לבית הנשפט לו הטמכות העניינית במתו מרכז.

ולראית באו הצודיים על חרותם:

~~ר"פ ל-אנשי
 סגרת-גפנור בא"מ
 81435-67674 "פ"ק
 חקונה
 ג.ח. אמיש
 חברו לכניר (1992) גניה
 ח.פ. 2-169749-01~~

"קפ"



המולדת

לרמן מברגס
ישראל בע"מ



בנין אורניק

מדינת ישראל
משרד הוצר
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
חוזר שכירות בלתי מוגנת מספר 2005960
חוזר שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום 27 ביולי 2002
מס' חוזר: 361
מס' ת.ז.פ. 512308156
מס' חשבונית: 73088

מדינת ישראל

משרד הוצר

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוזר שכירות בלתי מוגנת מספר 2005960

חוזר שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום 27 ביולי 2002

לרמן מבנים
ישראל בע"מ

מצד אחד

בין לרמן מבנים (ישראל) בע"מ
(ת.ז.פ. 512308156) (להלן - המשכיר)

לבין ממשלת ישראל

בשם מדינת ישראל

באמצעות

מינהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן - השוכר) מצד שני

מבוא

הואיל והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של מבנה (להלן - המבנה) או חלקו;

והואיל והמבנה נמצא בעיר ירושלים ברח' כנפי נשרים 68 וידוע כי בית אורן בחלקה 34/2 בגוש 30332;

והואיל והמבנה נמצא שטח של כ- 2828 מ"ר ברצו בקומות 3 ו-4 שיעודם משרדים (להלן - המושכר) ובנוסף 8 מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא תשלום לרבות לתשלום ארענה ודמי תחזוקה (להלן - שטחי החניה);

והואיל והמשכיר זכה במכרז מס' 2000 - 23 / כ-2 (להלן - המכרז) להשכרת מושכרים שפרטמה ועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן - הדיור הממשלתי);

והואיל והדיור הממשלתי הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה כחלק ממסמכי המכרז ואשר העתק ממנו מצויב (להלן - חוזה ניהול התחזוקה);

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הממשלה תהיה אחראית לשלם את דמי השכירות המפורטים להלן למשכיר ודמי התחזוקה בגין עלות סל השירותים המפורט בחוזה ניהול התחזוקה הממשלתי 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 במסמכי המכרז וכמפורט בחוזה זה להלן;

והואיל ובהתאם למכרז הוסכם בין הצדדים לתתם על חוזה שכירות זה כמפורט להלן;

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

המבוא, הנספחים ופרשנות]

א. המבוא לחוזה זה, החוברת ו/או המסמכים שתולקו במסגרת המכרז (להלן - מסמכי המכרז) והנספחים המצורפים לחוזה זה נהווה 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 הדיון ואם אין בענין הדיון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

א. אחרונוב

חשב נכסיר המשרד

לרמן מבנים
ישראל בע"מ

A

2. פרטי המושכר

א. המושכר ושטחי החניה מטומנים בקו אדום בתשריט המצורף כחחה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן בנספח א'.

ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מורד מוסמך של השוכר.
(2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - "עקרונות נגידה".

ג. (1) במושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן - תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה הנמצאת ומסומנת כ"רשימת תכולת המשכיר במושכר".

(2) המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר, שאינו תקין או ראוי לשימוש, לפי דרישת השוכר.

(3) השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
(4) אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה כשומר חנם בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

3. השכרת המושכר, שומשו ויעודו

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

ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר ליעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) ועד למועד האכלוס הנקוב בסעיף 6 להלן המשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר ליעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר באמור בסעיף 6 להלן.
מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והיא רשאית להשתמש במושכר ליעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך לפי ראות עינה ולהחליף אותם, כולם או חלקם, מדי פעם.

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

4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

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

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

5. התאמת המושכר ליעודו

א. המשכיר יתאים את המושכר ליעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.

ב. התכנון והתאמה וביצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבוו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז.

ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

לדמן מבנים,
ישראל, בע"מ

א. אהרונב
חשב (בכיר) המשרד

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על השבועון על ידי מתכנתים מקצועיים רשומים כדף, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 45 ימים מיום חתימת חוזה זה;
- (2) תוך 21 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנשאים השונים 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;
- (4) תוך 90 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
- (5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 21 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנשאים השונים 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 לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 15 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 סתימה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;

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

לצורך סעיף זה, לא יילקחו בתשבון הפרעות או עיכובים הנובעים מתהליך השלום או חוסר כוח אדם עקב סגר המונע מעובדים להגיע למקום עבודתם.

ה. המשכיר יבצע את עבודות ההתאמה על השבועון 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 עיבן והמשכיר בלבד יהיה אחראי על ביצוע העבודות וטיבן; מטרת הפיקוח של הדיור הממשלתי היא מניעת אי-הבטת ומותן אפשרות לדיור הממשלתי לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לכאמר לעיל.

שינויים ותוספות 2.

במידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים /או תוספות שאינם נכללים בתכנית 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 (כדברותו

לרמן מלניס
ישראל בע"מ



א. אהרונוב
חשב (כביר) הביטוח

בסעיף 9.ב(ו) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו ברוך בתשלום תמורה נספח וביצוען לא יגרום לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

ח. עבודות השוכר

- (1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר לייעודו מצריכה הוספת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל ככפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקהירות החיצונית, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- (2) המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- (3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר ואת כבד-רשות שאין עמה חוקה ובתיאום עם המשכיר.
- (4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות הנדרשות לעיל.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א להלן, ולקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת החוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן - הערבות), בגובה שרוגמתו מופיעה בתוספת השניה לחוזה זה בסכום ששוערו שווה ל-210 ש"ח צמוד למנר של חודש ינואר 1999 לכל מ"ר ברוטו של המושכר. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשוער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות במועד 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 למנר המזוהים לצדכן שמורסם לאחזונה לפני חתימת חוזה זה.

השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 5-1-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

תוך 14 ימים נמסירת המושכר לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6.ב, המאוחר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

ז. אישורים מטעם הדיר הממשלתי

כל האישורים הנדרשים מטעמו של הדיר הממשלתי מבוזנת ביצוע עבודות ההתאמה או מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של החשב הכללי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או ע"י מי שימנה מנהל נכסי הדיר הממשלתי או החשב הכללי או סגנו, 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 המושכר

א. המושכר ימסר לתי הממונה המקווי על הדיר הממשלתי, או מי שיסמיך מנהל נכסי הדיר הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 15/11/2002 כשהמושכר ויק מכל חפץ אדם ופנוי לשמש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכנית העבודה המאושרת ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות

לרמן פנניס
ישראל בע"מ

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

משרד האוצר

רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מהובר לרשת החשמל, המים הביוב, התקנה בו דרך גישה מהרתוב אל כניסות המושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכנית העבודה המאושרת והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 2.5 לעיל, הוא נחזבר לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאבלוס המושכר ושמוש במושכר ליעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בענין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) היתר בניה לשמוש במושכר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד ליעוד המוסכם ו/או היתר לשמוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנון התכנית המעריים, לרעת היועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו, כי הייעוד המוסכם מתר על פי דין; תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970-;
- (2) אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
- (3) אישור מיבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;
- (4) אישור מיבדק ניוזג אחיר;
- (5) אישור מיבדק חשמל ותקשורת;
- (6) אישור מברק יועץ אינטסטלציה;
- (7) אישור מיבדק עוצמות אור;
- (8) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
- (9) אישור כל יועץ ו/או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
- (10) 4 סטים מודפסים ואתר בקובץ ממותשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל
- (11) ("As Made") ותוכניות סופרפחיציה מעורכות הכוללות חתיים בעמתי מפגש מערכת;
- (12) תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות להלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים.

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

7. תיקונים החלים על השוכר

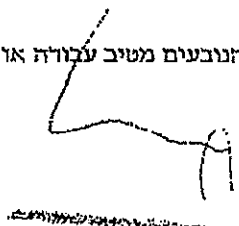
השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משמוש לא סביר במושכר על ידי השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם כן הנזק נגרם ע"י המשכיר או חברת הניהול - אם תהיה - עובדיהם או שלוחיהם וכמו כן רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע און הקירות הפנימיים של המושכר, וכן יחליף את המסגנים במזגני האוויר במושכר והגורות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

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

המשכיר מתחייב לבצע את 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 ומבקריהם, ברמה גבוהה ונאותה וכן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך, לרבות: אחזקה, בדיקות תקופתיות ותקניות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות. בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הבלול או שובלל במבנה:

- א. בלאי;
- ב. כל תיקון או פעולה הנובעים משיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;

לרמן מנצ'יס
(ישראל) בע"מ



א. אהרונוב
חשב (מכיר) המשרד

(3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה כאשר משרדים ממשלתיים (לרבות הדיוור הממשלתי) יהיו הבעלים ו/או השוכרים של יותר ממחצית השטח ברוטו של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה ואז יהיו דמי התחזוקה לפי ההצעה הזולה ביותר ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי סעיפי ההצעות ולדרוש מהמשכיר להמציא לו הצעות 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 מטפח שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של 7% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שהגורם המטפח את השירותים יהיה תאגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתו או אם שמטפח השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

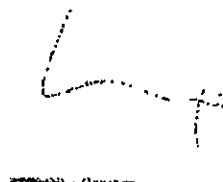
1. בתום 4 שנים מיום מסירת המושכר, יהיו כל אחד מהצדדים רשאים לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן - ההודעה).
- (2) תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי השוכר או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי השוכר שהוגשה על ידי המשכיר, יעריך הממונה על התחזוקה את דמי ניהול התחזוקה מחדש.
- (3) דמי ניהול התחזוקה החדשים ישולמו החל מהיום הראשון לתשלום הבא המפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן 15, ב. להלן ובלבד שהמדרד היסודי יהיה המדרד של החודש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.
- (4) בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל בשינויים המחוייבים. לצורך זה, יוכלו במנין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות שנקבע בסעיף 14. א. להלן, אם נקבע.

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון. בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר. עם תום תקופת השכירות, אם המשכיר ידרוש זאת, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6 לעיל או כל פרוטוקול מאוחר יותר, והכל בכפוף לתנאי חוקי התכנון והבניה הקיימים באותה עת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר הדרוש לביצוע החזרת מצב המושכר לקדמותו. היתה תקופת השכירות, לרבות כל תקופה מוארכת, 3 שנים או יותר בפועל, יהיה השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.
- ב. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו - ותזימת המשכיר על חוזה זה מהווה יפוי כח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בניה ממוסד התכנון הנוגע לענין לביצוע השינויים - בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- היתה תקופת השכירות פחות מ-3 שנים בפועל ודרוש זאת המשכיר, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האחרון כנ"ל, אם חוקי התכנון והבניה שיהיו קיימים באותו זמן יאשרו זאת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר הדרוש להחזרת מצב המושכר לקדמותו, היתה תקופת השכירות בפועל 3 שנים או יותר יהיה השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

11. תשלומי מסים ומע"מ

לרמן מבנים
ישראל א.צ"מ



א. אחרונוב
חשב (בכיר) המשרד

- א. כל המיטסים, האגרות והתשלומים האחורים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המושכר ואילו המיטסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר.
- מורגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה 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 יעודר של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שברצונו במושכר או לגביו.
- ג. יוטלן על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן א. או ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא שילם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם.
- ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.
- על אף האמור לעיל, אם מנהל המכס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי חתה זה בהתאם לסעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975, אזי ישלם השוכר את המס ישירות לשלטונות המס המשכיר יהיה פטור מהמצאת חשבונית מס.

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בנוזקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שיוני, 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 בזדון.
- (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 שליחי השוכר בלבד והם יעסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.
- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר יינבעו מניהיל 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 הדישתו 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 בגכס, בציודו ובחצריו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.

- (ד) על אף האמור בסעיפים א ו - ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לנזק ו/או לרכוש בתוצאה נמנעה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודת התאמה, תיקונים ואחזקה שיעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שירותי

לרמן מעניקים
 ישראל, רצ"מ

א. אהרונוב
 תשב (בכיר) המשךד

לצורך סעיף זה:

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

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

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

(1) המשכיר יהיה זכאי לתוספת לדמי השכירות הבסיסיים שמקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיוחלו 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 וזיקות המפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מטכ"ל ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בניגוד אליהם על אותם נתונים שעליהם בני המדד הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבין המדד המוחלף;

"המדד היסודי" - מדד של התורש מאי 2001;

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

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

16. התחייבויות המשכיר

המשכיר מתחייב:

א. במשך תקופת קיומו חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, לא להתקין או להקים ולא לאפשר לאחר להתקין או להקים, במבנה, עליו או קרוב אליו, אנטנה או מכשיר אחר הנקרא קרייטה בלשהי המסוגלת להיות נסוכנת לגוף האדם ללא האישור של השוכר והמשתמש בנוסף לכל אישור אחר על פי דין;

ב. לא לבנות ולא לאפשר לאחרים לבנות מבנה נוסף או אחר על המבנה, במבנה או קרוב אליו או בתוך קמפוס המבנה ללא הסכמת השוכר ולפי תנאים שיוסכמו לכך;

ג. לרשום את השכירות לפי חחה זה בלשכת רישום המקרקעין בהודמנות הראשונה ואם לא ניתן לעשות זאת נניד אחר חתימת חחה זה, לרשום הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חחה זה.

ד. להמציא לשוכר אישור מהרשויות המוסמכות לשמוש במושכר לייעודו כמשרדים. התחייבות זו יהינה מתנאי היסודי בחחה זה.

לרמן מננים
ישראל בע"מ

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

17. פינוי המושכר

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 לאחזריותו 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 המשותמש.

19. הרופות במקרה של הפרה

א. אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-365- עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנוק שייגרם ע"י כך לשוכר ותהיה לשוכר זכות לקזו פיצוי זה מתשלום דמי שכירות מאו או לגבות סכום זה מחילוטו הערבות הבנקאית שניתנה לפי סעיף 5 לעיל מאו בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.

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

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

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

20. תנאים לביצוע תשלומים

א. במעמד חתימת חוזה זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחור מכך במשך קיומו של חוזה זה וכן כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר צילום נעזרת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ז-1977 -- (להלן - החוק) וכן אישור מפקיד מורשה (במשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים) (אכיפת גיהול חשבונות), (התשל"ו-1976) או מרואה חשבון או יתץ מס כי המשכיר מנהל או פטור מלנהל את פגסי החשבונות והרשומים שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק.

ב. במעמד חתימת חוזה זה, כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר:

העתקי פוליסות ביטוח אש מורחב ואחזריות כלפי צד שלישי מאושרות והתגמול ע"י מבטח מורשה, הביטוחים באמור יחודשו מדי שנה ויהיו בתוקפם בכל מהלך חוזה שכירות זה.

לרמן מלניס
ישראל בע"מ

(Handwritten signature and stamp)

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

לשוכר תהא הזכות לררוש בכל עת מהמשכיר להציג בפניו את הפוליסות האמורות והמשכיר יהא חייב לעשות כן מיד עם הצגת הררישה ע"י השוכר.

אי עמידה של המשכיר בתנאי הפוליסות הנדרשות בחוזה זה ואז רכישת פוליסה ע"י המשכיר בגבולות אחריות נמוכות מהאמור בסעיף 12 ב. 3. תהא לשוכר זכות מיידית לקזו סכומי כסף מרמי השכירות שהינו חייב למשכיר בגין כל נכס שקוא.

21. זכות קיזוז של הממשלה

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

22. הרשאה תקציבית

בציגי הממשלה החותמים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע חוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הטכתי בתקנה מספר _____.

23. ביול

המשכיר יבייל חוזה זה על חשבונו והשוכר יחזיר לו מחצית דמי הביול.

24. הודעות

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

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

25. כתובות

לדמן מבנים
כתובות הצדדים הן: ישראל' בע"מ


המשכיר: 39123 ירושלים 71340

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

ולראיה באים הצדדים על החתום:

לדמן מבנים
ישראל' בע"מ

המשכיר:


חשב משרד האוצר

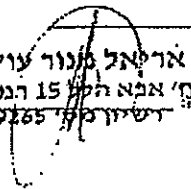
השוכר:
סגן החשב הכללי לנכסים/
מנהל נכסי הדיור הנומשלתי

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

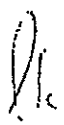
אני מודיע כי הייתי נא אף פעם

לא נכנסתי לאזור הנכס הנ"ל

למטרת גיוס כספים

אריאל מנור עו"ד
רח' אבנר 15 רמת-גן
חתימה: 
תאריך: 3.3.22

חותמת:



התוספת הראשונה

עקרונות המדידה

על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לענין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגונם ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול תחזוקה;

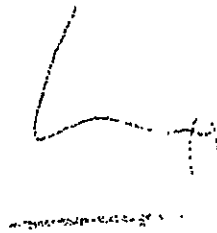
"שטחי שירות" - שטחים שהנם עשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגונם לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומסים מוניציפליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות: שטחי וחדרי שירות; חדרי מכוונת מכל סוג שהוא; חדרי השמל; חדרי סילוק ועצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פתוי פתוח ומקורה;

מתקנים ומבנים מקורים ופתוחים על גג המבנה; פירים מכל סוג שהוא; מעברים וגשרים פתוחים ומקורים; מדרגות ומעברי מילוט וחירום; הללים, "כוכים", מובלעות ושטחים שגובהם פחות מגובה הסטנדרטי על פי התקן; חריגות בנייה למעט שטחים בקומות המרתפים וואו חניות, מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש, לרבות מבואות ומעברים אל המעליות וואו כניסות.

לצורך תשלום דמי השכירות ודמי ניהול התחזוקה יחולו עקרונות המדידה לשטחים העיקריים כלהלן:

לשטח המושכר בפועל יתווסף - חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה, כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחים אלה משמשים את השוכר אולם לא ייכללו שטחי שירות ולא ישולם דמי שכירות או דמי ניהול תחזוקה עבור שטחי שירות.

לרמ"מ מ"מ
ישראל בע"מ



א. אחרונוב
יושב (בכיר) המשרד

התוספת השנייה

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

לכבוד
החשב הכללי
משרד האוצר

הנדון: ערבות מס'

לבקשת _____ אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (במילים) שיוצמד למרד המחירים לצרכן מתאריך 1/1 תודשו מאת _____ (להלן (החייב) בקשר עם חוזה _____, אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך שבעה ימים מדרשתכם הראשונה בכחב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחיוב בקשר לחיוב כלפיכם. או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועוד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתה

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

_____ תאריך
_____ חתימה

חוזה שכירות מרכז - גרסה 4.13 - 10.4.2000

2000-954-Doc. מודפס 28 נובמבר 2001

לרמן / מנניס
ישראל / בע"מ



משרד האוצר

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף החשב הכללי

באדר התשס"ב
22 בפברואר 2002
חש. 2002-3864

לכבוד,
שלמה חביב
לרמן מכונים בע"מ

הנדון: נושכר 596 - למ"ס, בית אורנים - תוספת להסכם שכירות

בהמשך לסיכום שהושג בנושא הסדר ניהול החזקה כהקשר לחוזה שכירות שבנדון, להלן התוספת לחוזה אשר משיקפת את השינוי הנדרש לנוסח ההסכם כפי שהוגש לחתימתכם.
אבקש חתימתכם על תוספת זו צירופה לכל עותק של נוסח החוזה הנמצא ברשותכם, והחזרתם למשרדנו להמשך טיפול כשהם חתומים ומבולאים.

הוסכם והותנה בין הצדדים להוסיף לחוזה מס' 2005960 כלהלן:

1. תחזוקת המושכר והשטחים הציבוריים תיעשה על ידי החברת הניהול הפועלת במבנה בעת חתימת החוזה.
2. תשלום דמי הניהול יעשה על ידי המשרד המשתמש ישירות לחברת הניהול ללא מעורבות המשכיר וללא תשלום 7% תקורה.
3. אחריות המשכיר לגבי המושכר תישאר בהתאם למוגדר בחוזה השכירות.
4. במידה וחברת הניהול תפסיק להעניק שירותים בבניין ואז במושכר, סעיפים 1 עד 3 לעיל בטלים והמשכיר מתחייב לתת את השירותים הנדרשים לתחזוקת המבנה כמוגדר בחוזה השכירות.

לרמן מכונים

זשואל דע"מ

משכיר

א. אהרונוב

חשב (בכיר) המשרד

שוכר

בכריכה,
דוד גולדרכאום

העתק:

מר גבי שוחט - מנהל נכסי דיור הממשלתי, משרד האוצר
עו"ד גורפדי יעקב לייטון - מנהל מחלקת בכיר, משרד האוצר
גבי שדזה פלטר - ראש ענף דיור ממשלתי מחוזות, משרד האוצר
מהנדס יעקב שחם - מנהל ניהול החזקה - ארצי, משרד האוצר
גב יהודית מוטנר - מרכזת תכנון, לשכה מרכזית לסטטיסטיקה

ד' באדר א' התשע"ד
4 בפברואר 2014
נכ. 2014-5831

הסכם להארכת שכירות

המהורה צרף להוזה מס' 2005960
שנערך ונחתם ביום 27/02/2002

בין:
לרמן מבנים (ישראל) בע"מ
ח.פ. 512308156
(להלן המשכיר)

מצד אחד

לבין:
ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
כאמצעות מנהל נכסי הדיור הממשלתי
(להלן השוכר)

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו בעל הזכויות או בעל זכויות החכירה לדורות והמחזיק הבלעדי של 2,776 מ"ר ברוטו בקומות ג' ו-ד', במבנה הנמצא בעיר ירושלים ברחוב כנפי נשרים 68 וידוע כ"מרכז אורנים", הנמצא בחלקה 34 בגוש 30332 (להלן "המושכר").

והואיל ובתאריך 27/02/2002 נחתם בין השוכר למשכיר חוזה שכירות שמספרו 2005960 (להלן "החוזה המקורי"), אשר על פיו השכיר המשכיר לשוכר את המושכר מתאריך 25/11/2002 ועד לתאריך 24/11/2012, יחד עם 2 תקופות ברירה להארכת השכירות לתקופה של עד שנה כל אחת.

והואיל והשוכר מימש את 2 תקופות הברירה שעמדו לרשותו ותקופת השכירות בין הצדדים הואכה עד לתאריך 24/11/2014.

והואיל וברצון הצדדים להאריך את תקופת השכירות.

הוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. תקופת הארכה

- 1.1 הצדדים מסכימים בזאת להארכת השכירות הנ"ל לתקופה נוספת מיום 25/11/2014 ועד ליום 24/11/2024.
- 1.2 לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה כל אחת. מימוש זכות ברירה זו ע"י השוכר תהיה כמתן הודעה מוקדמת למשכיר בכחב רשום, שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות הנזכרת בסעיף 1.1 לעיל.
- 1.3 החל מתאריך 25/11/2019 תוקנה לשוכר הזכות ליציאה מוקדמת מהסכם הארכת השכירות, וזאת על ידי הודעה בכחב על כך למשכיר 6 חודשים טרם מועד היציאה בפועל.

לרמן מבנים
בע"מ
ישראל

2. דמי השכירות

- 2.1. דמי השכירות לגבי התקופה האמורה בסעיף 1 יהיו על סך של 46 שח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק.
- 2.2. דמי השכירות יוצמדו למדד המתירים לצרכן על בסיס תורש מאי 2001. אופן ביצוע החשלומים יהיה רבעוני מראש.

3. עבודות ההתאמה

- 3.1. כמסגרת הארכת השכירות, ולא יאוחר משלושה חודשים מיום חתימת הצדדים על הסכם הארכת השכירות, יבצע המשכיר במושכר, תוך פרק זמן של 3 חודשים ועל חשבונו ואחריותו, את העבודות הבאות:
- 3.1.1. הנגשת המושכר לאנשים בעלי מוגבלויות בהתאם להוראות החוק בעניין.
- 3.1.2. קידום הנגשת השטחים הציבוריים בבניין מול ועד רידיי הבניין גם כן בהתאם להוראות החוק בעניין.
- 3.1.3. צביעת מלוא המושכר.
- 3.1.4. הסרת השטיחים בחורי העבודה במושכר והחלפתם בריצוף.
- 3.1.5. הפיכת 3 דלפקי מזכירות במושכר לתדרים.
- 3.2. בסיום העבודות יעביר המשכיר למושכר את האישורים הבאים: אישור מורשה נגישות, אישור יעץ בטיחות, אישור תקינות מערכת החשמל ומערכת מיוזג האוויר.
- 3.3. תחילת העבודות מותנית באישור המשרד הנשתימש ובתיאום מראש של לוח הזמנים לביצוע עבודות ההתאמה.
- 3.4. המשכיר יעביר למשרד המשתמש העתק מפוליסת הביטוח של הקבלן המבצע טרם תחילת העבודות.
- 3.5. המשכיר יעביר לנציג הביטחון של המשרד המשתמש את פרטי העובדים טרם תחילת ביצוע העבודות, לצורך בדיקה ביטחונית.
- 3.6. היערכות המשרד המשתמש (למ"ס) לעבודות ההתאמה: על מנת שלא לעכב את ביצוע העבודות מתחייב המשרד לבאים:
- 3.6.1. השחתת פחות מכחונן עבודות ההתאמה ובכניית לוח הזמנים לביצוע, ושיתוף פעולה מלא במהלך העבודות על מנת שהעבודה תהיה רציפה.
- 3.6.2. להעמיד לרשות המשכיר, לכול הפחות, חמישית מהמושכר לטובת ביצוע העבודות באופן רציף.
- 3.6.3. לפנות את החדרים בהם יוחלף הריצוף במלואם.
- 3.6.4. בחירת סוג המרצפות בזמן סביר.

4. תנאים לביצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה

- א. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:
- (1) ימציא המשכיר למושכר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המועיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונית והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לדרווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדרווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.
- (2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר למושכר תצהיר בכתב החום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) (1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ל-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביחד משתי עבירות ואם

לדגל מצב
בניין
בניין

הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

(3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בחוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיגי העבודה, החשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:

- (א) כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;
- (ב) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות 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 החאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות החאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il בלתיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חרבות אגרה שנתיח לשנים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרח חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרח חוק.

ב. לצורך סעיפים 2.א, 3.א, ו- 4.א לעיל, יחולו ההגדרות הסופיעות בסעיפים 2(א) ו- 2(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

ג. בחחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה לרכות כל תקופה מארכת וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר אישור מפקיד מורשה, מרו"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, החשל"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.

5. כל יתר תנאיי החוזה מיום 27/02/2002, על כל סעיפיו בעינם עומדים, וכי הסכם זה הנו חלק בלתי נפרד ממנו ומהווה המשך לו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צ'מון מביניים
צ'שקל

ע"מ

המשכיר

אלי בראל
חשב ב"ר
משרד האוצר

חשב משרד האוצר

השוכר

נ.ר.ר.

מנהל נכסי הדיור הממשלתי