



LAW FIRM

שרקון, בן-עמי, אשר ושות' & נאמן קינן ושות'

Charcon, Ben-Ami, Asher & co & Ne'eman, Keynan & co

Asaf Gilady	אסף גילדי	Adi Yehezkiel-Yaffe	עדי יחזקאל-יפה	Shahar Ben-Ami	שחר בן-עמי
Ravit Halevy-Barzilai	רזית הלוי-ברזילי	Liran Welcman	לירן ולצמן	Ilan Charcon	אילן שרקון
Kfir Shaul	כפיר שאול	Aviva Levi	אביבה לוי	Idan Asher	עידן אשר
Roi Dahau	רוי דהן	Yoash Zelinger	יואש זלינגר	Eitan Haberman	איתן הברמן
Itay Tzuberi	איתי צוברי	Shlomo Shachar	שלמה שחר	Neeman' Guy	גיא נאמן
Eran Sorani	ערן סורני	Ronit Levanon Naisberg	רונית לבנון נייסברג	Notary Eyal Sternberg	איל שטרנברג, נוטריון
Shiran Horovitz	שירן הורוביץ	Dr. Sivan Biber	ד"ר סיון ביבר	Lilach Keynan	לילך קינן
Or Keren	אור קרן	Ofer Zuck	עופר צוק	Ofir Fouks	אופיר פוקס
Linoy Jovani	לינוי גבאני	Gilad Levi	גלעד לוי	Idit Ben Ami	עידית בן עמי
Tali Gross	טלי גרוס	Hanita Shem-Tov	חניתה שם-טוב	Michal Romano Bretholz	מיכל רומנו ברטהולץ
Yuval Magnus	יובל מגנוס	Tahel Tzuk	תהל צוק	Yoav Kook	יואב קוק
Sapir Meiri	ספיר מאירי	Maor Levi	מאור לוי	Avi Savitzki	אבי סויצקי
Rina Ulis	רינה אוליס	Tamar Maoz	תמר מעוז	Nurit cohen-Katzav	נורית כהן-קצב
Orel Hattav	אוראל חטב	Sagi Royzer	שגיא רויזר	Rotem Arviv Kopelnikov	רוחם ארביב קופלניקוב
Jasmin Keshet	ימין קשת	Ran Druk	רן דרוק	Uri Haberman	אורי הברמן
Meir Elzam	מאיר אלזם	Irit Amiga Cohen Sidon	אירית אמיה כהן צידון	Niv Arad	ניב ארד
Elad Koton	אלעד קוטון	Chen Grinblat	חן גרינבלט	Ron Gutman	רון גוטמן
Yoav Yair	יואב יאיר	Dor Yurovits	דור יורוביץ	Roy Brauner	רוי בראונר
Yaron Lavie	ירון לביא	Natalie Hen	נטלי חן	Adi Hadar	עדי הדר
		Michele Nagar	מישל נגר	Oded Bekerman	עודד בקרמן

4 באוגוסט 2019

לכבוד  
רשימת תפוצה

ג.א.נ.,

**הנדון: נכס בדרך יפו 3, תל אביב (מכרז מס' נ-15/19) – תשובות לשאלות הבהרה (4)**

להלן שאלות הבהרה נוספות שהופנו אל ועדת המכרזים בנוגע למכרז ולנכס מושא המכרז שבנדון ותשובות הוועדה:

1. **שאלה:** בקשה להארכת המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, כיוון שלאחרונה הובא לידיעת המשתתפים כי המבנה הינו מבנה לשימור וכיוון שהחלוקה הפנימית של הנכס שונה מהתשריט שהועבר לידיעת המשתתפים.

**תשובה:** המועד האחרון להגשת הצעות במכרז נותר בעינו. העובדה שהמבנה הוא מבנה לשימור היא מידע פומבי אשר נמסר למשתתפים במסמך תשובות לשאלות הבהרה מס' 3, ואין לה השפעה ממשית על שכירת הנכס בהתאם ליעודו. כמו כן, הובהר למשתתפים במסמכי המכרז כי התשריט שצורף למסמכי המכרז אינו מדויק וצורף לצורך נוחות ולצורך זיהוי מקומו של הנכס בלבד (כפי שצוין על גבי התשריט).

2. **שאלה:** בקשה לצרף העתקים קריאים יותר מנספחים ד', ח' וי'.

**תשובה:** מצורפים בזאת העתקים קריאים יותר של נספחים ד' ח' וי'.

3. **שאלה:** ראוי כי יובהר במודעת המכרז שמטרת השכרת הנכס היא למשרדים בלבד.

**תשובה:** מטרת השכרת הנכס היא למשרדים בלבד כפי שצוין במסמכי המכרז ובתשובות הקודמות לשאלות הבהרה.

4. שאלה: האם ניתן יהיה להתאים את הנכס לצורכי תיירות ונופש?
- תשובה: מטרת השכרת הנכס היא למשרדים בלבד כפי שצוין במסמכי המכרז ובתשובות הקודמות לשאלות ההבהרה.
5. שאלה: לגבי סעיף 15.2, כידוע כל נושא האירוח בדירות / חדרים / מלונית / הוסטל לרבות AIRBNB הנם בבחינת שכירות משנה שבו צד אחד נותן שירות והצד השני משלם עליו, האם סעיף זה מתייחס / אוסר גם על ההליך הזה?
- תשובה: מטרת השכרת הנכס היא למשרדים בלבד כפי שצוין במסמכי המכרז ובתשובות הקודמות לשאלות ההבהרה. לפיכך הזוכה לא יהיה רשאי להעניק שירותי תיירות בנכס לצדדים שלישיים.
6. שאלה: ככל שיאושר שינוי של החלוקה הפנימית של הנכס, האם השוכר יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות?
- תשובה: ככלל הזוכה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו, אלא אם כן יתקבל אישור המשכיר בכתב כי הזוכה לא יהיה מחויב בכך, לאחר בחינת החלוקה הפנימית הספציפית שתוצע על ידו.
7. כל האמור במכתב זה אינו גורע מחובותיו של כל משתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בעצמו ובאחריותו בכל נושא הקשור לנכס מושא המכרז.
8. על המציע לצרף מסמך זה כשהוא חתום על ידו למסמכי ההצעה.

בכבוד רב,

ד"ר סיון ביבר, עו"ד

**העתק:** מר גבי שוחט, סגן בכיר לחשב הכללי ויו"ר ועדת המכרזים  
מר ערן הראל, מנהל מינהל הדיור הממשלתי ומ"מ יו"ר ועדת המכרזים  
רו"ח יפעת ענבר, חשבת משרד האוצר, חברת ועדת המכרזים  
עו"ד יעל ענטר, מ"מ יועמ"ש, חברת ועדת המכרזים  
גבי הילה קסנטיני, שמאית מקרקעין וחברת ועדת המכרזים  
מר אורי לאני, חבר ועדת המכרזים  
גבי עינת בלייכר, מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים  
גבי דורין שעשוע, מרכזת ועדת המכרזים, מינהלת שירותי נכסים



**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - אגף הכספים**

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

בנק	סניף	כתובת הסניף	מספר חשבון בנק	סוג חשבון	קוד מסלוקה
אנו הח"מ: (שם בעלי החשבון כסופיע בספרי הבנק):			ת.ז.ח.פ.:		
כתובת:					
קוד מוסד גובה (משרד האוצר)			מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510:		
43077					

נותן לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנייל בסניפכם בגין ש"כ, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מגנטי, או רשימות ע"י משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, כמפורט מטה ב"פרטי ההרשאה"

ידוע לנו כי:

- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני / מאיתנו בכתב לבנק ולמשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול ע"י כל דין.
- ב. אהיה / נהיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהודעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
- ג. אהיה / נהיה רשאים לבטל מראש חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח / נוכיח לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
- ד. ידוע לי/נו כי הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם הנושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
- ה. ידוע לי / לנו, כי סכומי החיוב ע"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תשלח לי / לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
- ו. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו.
- ז. הבנק רשאי להוציאני מן ההסדר המפורט בכתב ההרשאה זה, אם תהיה לו סיבה לכך ויודיע לי / לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
- ח. נא לאשר למשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510, בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני / מאיתנו.

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

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת בעלי החשבון: \_\_\_\_\_

<b>אישור הבנק (ניתן למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510)</b>					
לכבוד			מספר חשבון בנק		
משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510,			סוג חשבון		
רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ז. 3100			קוד מסלוקה		
פקס: 02-5317053			בנק		
מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510:			סניף		
43077			קוד מוסד גובה (משרד האוצר)		
<p>קיבלנו הוראה מ- _____, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוננו בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול ע"י בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו/בעלי החשבון מן ההסדר. אשור זה לא יפגע בהתחייבותכם כלפינו, לפי כתב השיפוי שנתתם על ידכם.</p> <p>תאריך: _____</p> <p align="right">בכבוד רב,</p> <p>בנק: _____</p> <p>סניף: _____</p>					
רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ז. 3100 טל. 02-5317637 פקס: 02-5317053					



ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:	
3.1.0.3	מספר הוראה:	
01 תת מהדורה: 01	מהדורה:	

## 1. מבוא

- 1.1. ריבית פיגורים החשב הכללי (להלן – ריבית פיגורים חשכ"ל) היא ריבית הקבועה בהסכמי ההתקשרות של משרדי הממשלה ויחידות הסמך, אשר משולמת בגין איחור בתשלומים למשרדי הממשלה מכוח הסכמי ההתקשרות ומכוח הוראות הדין.
- 1.2. מתודולוגיית חישוב ריבית הפיגורים חשכ"ל, אשר מחליפה את המנגנון הישן, מביאה בחשבון, בין היתר, את סביבת הריבית הנמוכה המצויה בשווקים.
- 1.3. מטרת ההוראה
- 1.3.1. לקבוע את אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל.
- 1.3.2. ההוראה מבחינה בין שתי קבוצות שעושות שימוש בריבית פיגורים חשכ"ל:
- 1.3.2.1. משרדי הממשלה ויחידות הסמך.
- 1.3.2.2. גופים נוספים המאמצים את ריבית פיגורים חשכ"ל באופן וולונטרי או מכוח הוראות כל דין.
- 1.3.3. ראה הגדרות הוראה זו בנספח א – הגדרות.

## 2. הנחיות לביצוע

- 2.1. אופן חישוב ריבית הפיגורים במשרדי הממשלה ויחידות הסמך
- 2.1.1. ב – 90 הימים הראשונים לפיגור לא תחושב ריבית פיגורים חשכ"ל על הקרן, ותמשיך להצטבר ריבית הבסיס, ככל שזו נקבעה בהסכם ההתקשרות (להלן – תקופת הגרייס).
- 2.1.2. בתקופה שעד שנה ממועד תחילת הפיגור, בניכוי תקופת הגרייס, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 1.5%.
- 2.1.3. בתקופה שבין שנה ממועד תחילת הפיגור ועד תום שנתיים ממועד הפיגור, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 3%.
- 2.1.4. בתקופה שבין שנתיים ממועד תחילת הפיגור ואילך, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 4.5%.
- 2.1.5. בכל מקרה, מרווח ריבית הפיגורים מעל ריבית הבסיס לא יעלה על מרווח שנתי של 4.5%.
- 2.1.6. הוראות תחילה לחישוב המנגנון החדש
- 2.1.6.1. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 31 בינואר 2017, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור. ראה דוגמה בנספח ב – דוגמאות לחישוב.
- 2.1.6.2. עבור יתר החובות, שנוצרו מיום 01 בפברואר 2017 ואילך, תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
- 2.1.6.3. הוראות תחילה ברשות האכיפה והגבייה – ראה הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה". מס' ה. 3.1.0.3.1.



משרד האוצר  
אגף החשב הכללי  
תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות

ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:
3.1.0.3	מספר הוראה:
01 תת מהדורה: 01	מהדורה:

- 2.1.7. במקרים חריגים, יוכל חשב המשרד לפנות לסגן הבכיר האחראי על חטיבת המימון והאשראי באגף החשב הכללי לאשר אורכות תפעוליות למועד התחילה.
- 2.2. אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל עבור גופים שאינם משרדי הממשלה או יחידות סמך
- 2.2.1. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 30 ביוני 2017, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור.
- 2.2.2. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים מיום 01 ביולי 2017 ואילך, תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
- 2.3. אופן השימוש בריבית פיגורים חשכ"ל
- 2.3.1. משרד ממשלתי ויחידת סמך יכללו במסמכי ההתקשרות שלהם התייחסות לשיעור ריבית פיגורים חשכ"ל כמפורט לעיל, למעט מצב בו יאשר החשב הכללי ריבית מיוחדת אחרת בהסדרים כספיים ספציפיים.
- 2.3.2. המשרד יצבור את ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור. כך לדוגמה, חיוב שלא נפרע עד ליום 03 בינואר 2017, המוגדר כיום האחרון לתשלום, יצבור ריבית פיגורים החל מיום 04 בינואר 2017.
- 2.3.3. ריבית פיגורים חשכ"ל תוצג בפירוט של שתי ספרות מימין לנקודה העשרונית.
- 2.3.4. לצורך חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל, יש להניח כי משך כל שנה הינו 365 ימים. חישוב הריבית לתקופה חלקית תעשה בהתאם לימים בפועל (actual).
- 2.3.5. יובהר כי אין להוסיף לריבית פיגורים חשכ"ל את רכיב ההצמדה.
- 2.3.6. ככל שלא קיימת ריבית הסכמית, ריבית הבסיס לעניין חישוב הפיגורים תעמוד על 0%.
- 2.3.7. צבירת ריבית פיגורים חשכ"ל לקרן תעשה בהתאם למפורט בהוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית". מס' 3.1.0.1.
- 2.4. הוראות מעבר לרשות האכיפה והגבייה
- 2.4.1. יישום ריבית פיגורים חשכ"ל ברשות האכיפה והגבייה תתבצע על פי הודעה, "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה". מס' ה. 3.1.0.3.1.


### 3. מסמכים ישימים

- 3.1. הוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית", מס' 3.1.0.1.
- 3.2. הודעה "עדכון ריביות החשב הכללי".
- 3.3. הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה". מס' ה. 3.1.0.3.1.

### 4. נספחים

- 4.1. נספח א – הגדרות
- 4.2. נספח ב – דוגמאות לחישוב
- 4.3. נספח ג – טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

בתוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 2 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי

ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות	
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:		
3.1.0.3	מספר הוראה:		
תת מהדורה: 01	מהדורה: 01		

## נספח א

## הגדרות

1. המנגנון הישן – מנגנון לפיו ריבית הפיגורים מחושבת כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
2. המנגנון החדש – כמפורט בסעיף 2.1 להלן.
3. פיגור – היום שלמחרת המועד האחרון שהוגדר לתשלום החוב ואילך.
4. ריבית בסיס – הריבית ההסכמית שקבעו הצדדים להסכם ההתקשרות, ככל שקבעו.
5. ריבית בנק ישראל – הריבית המוצהרת של בנק ישראל, כפי שמפורסמת באתר בנק ישראל.
6. ריבית החשב הכללי – ריבית בשיעור הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי [בהודעה](#) "[עדכון ריביות החשב הכללי](#)". המשמשת את משרדי הממשלה לצורך התקשרויות עם גורמים שונים, בהתאם לתנאי ההתקשרות. זוהי ריבית בנק ישראל בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת על 1.5%.



ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:	
3.1.0.3	מספר הוראה:	
01 תת מהדורה: 01	מהדורה:	

## נספח ב

## דוגמאות לחישוב

1. דוגמה לחישוב המנגנון הישן – עבור חוב שנכנס לפיגור בחודש פברואר 2016 שבו ריבית הבסיס עומדת על 1.6%, החל מהיום הראשון לפיגור גובה ריבית פיגורים החשב הכללי הוא 8.1%.
2. דוגמה לחישוב המנגנון החדש – עבור חוב שבו ריבית הבסיס היא 1%, שייכנס לפיגור ביום 01 במאי 2017, המנגנון החדש יפעל כמפורט להלן:
  - 2.1. במשך שלושה חודשים (תקופת הגרייס) עד ליום 31 ביולי 2017 ריבית הפיגורים תהיה 1%.
  - 2.2. מיום 01 באוגוסט 2017 ועד ליום 30 באפריל 2018 ריבית הפיגורים תעמוד על 2.5%.
  - 2.3. בשנת הפיגור השנייה, מיום 01 במאי 2018 ועד ליום 30 באפריל 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 4%.
  - 2.4. בשנת הפיגור השלישית החל מיום 01 במאי 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 5.5%, וכך תמשיך גם לאחר מכן בשנים הבאות.
3. דוגמה ליישום ריבית בהוראות מעבר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל:
  - 3.1. עבור חוב שנוצר במהלך חודש ינואר 2017 תיצבר ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון החישוב הישן, כך שריבית הפיגורים תחושב כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
  - 3.2. החל מיום 01 בפברואר 2017 תיצבר ריבית בהתאם למנגנון החדש ללא תקופת גרייס. הריבית תחושב כריבית הבסיס בתוספת מרווח של 1.5%, כיוון שמדובר בשנת הפיגור הראשונה.



משרד האוצר  
אגף החשב הכללי  
תכ"ם - ריבית, הצמדה וחובות

ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:
3.1.0.3	מספר הוראה:
01 תת מהדורה: 01	מהדורה:

נספח ג

טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

טבלת שינויים

מהדורה	תאריך	סעיף/ים מושפע/ים	תיאור השינוי / נימוקים





משרד אזורי מע"מ

מדינת ישראל / אגף המכס ומע"מ  
בקשה להעברת מס  
ממשכיר הנכס לשוכר הנכס  
(לפי סעיף 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975)  
טופס מע"מ 36

הטופס ימולא במקור + 2 העתקים

**א. הצהרת משכיר הנכס.**

מס' העוסק

שם משכיר הנכס

המען

מקום העבודה והמען

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

הנני בעל נכסים כלהלן:

ברשותי נכס המושכר על ידי לעוסק ששמו

מענו מס' העוסק שלו

ההכנסה מהשכרת הנכס הנייל היא ש"ח לשנה / לחודש.

פירוט הנכס (מהות, כתובת)

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

חתימת העוסק / המשכיר

תאריך

**ב. הצהרת שוכר הנכס.**

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

חתימת העוסק / השוכר

שם העוסק השוכר

תאריך

**ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.**

אני מאשר הבקשה.

הערות

חתימה

שם הממונה / הגובה

תאריך