



מדינת ישראל

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

מכרז נ-17 7/19

לשכירת נכס ברחוב חורי 2, חיפה

יולי 2019

נוהל מכרז להשכרת נכס מדינה

להלן נוהל המכרז להשכרת נכס המדינה שבכותרת על ידי משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "משרד האוצר"):

1. הצעות לשכירת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "מועד סגירת המכרז"). נדחה מועד סגירת המכרז – יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז".

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

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

4. ההצעות יוגשו בצרוף המסמכים המפורטים להלן, שאת מרביתם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר:

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

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

4.3. **ערבות מכרז** - המציע ימציא המחאה בנקאית או ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית על פי הנוסח המדויק של כתב הערבות המצורף **לטופס ההצעה לשכירת נכס**, אלא אם כן צוין במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת כי ההשתתפות במכרז אינה דורשת המצאת ערבות.

תוקף הערבות יהיה עד ליום **שני, ו' חשון תש"פ, 4.11.19** וסכומה כסכום הערבות המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הערבות" או "ערבות המכרז").

נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך את תוקף הערבות (ככל שנדרשה ערבות), עד יום ממועד סגירה המכרז החדש.

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

4.4. נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום על ידי המציע בכל עמוד ועמוד.

4.5. **טופס "פניה לעירייה / לרשות המקומית"**; **טופס "פניה לרשות המקומית / לתאגיד המים והביוב" וטופס "פניה לחברת החשמל"** – יצורפו אף הם כשהם חתומים על ידי המציע. (בשלב הגשת ההצעה במכרז די בחתימה בראשי תיבות על טפסים אלו).

4.6. **נסח עדכני מרשות התאגידים**, ככל שהמציע הינו תאגיד.

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

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

- 4.9. על המציע להירשם כמשתתף במכרז אצל המינהלת (בפקס: 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיו"ב.
5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (המפורט בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
6. משרד האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.
7. את ההצעה, בצרוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מסי המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים על פי המיקום שצוין במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
- כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.
8. **הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה ביטחונית, האורכת כ-15 דקות.**
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, תהיה התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה על פי ההסכמים ביחד ולחוד.
11. אם זוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכיותם על שם חברה/שותפות כאמור, הם יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה / השותפים בשותפות בהתאמה.
12. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר על ידי עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק ייפוי הכוח מאושר על ידי נוטריון.
13. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כוח אחד חתום על ידי כל המציעים או מספר ייפויי כוח אשר בכל אחד מהם יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.
14. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.
- כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.
15. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, תידחה.
16. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי משרד האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).

17. משרד האוצר יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום על זכייתו במכרז.
- מובהר בזה כי הסכם השכירות יכנס לתוקפו רק עם חתימת משרד האוצר עליו.
18. מציע שיציע לשכור נכס והצעתו תתקבל, ישלם את דמי השכירות לפקודת משרד האוצר על פי תנאי התשלום שבהסכם השכירות ואת המע"מ, ככל שיחול חיוב בתשלומו, במישרין לידי רשויות מע"מ, כמפורט בהסכם השכירות.
- מובהר כי "ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז" משמעה אף, בהתאמה, ההודעה לזוכה על זכייתו בהליך התחרותי הנוסף, ככל שייערך.**
19. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה / ברשות המקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה – משרד האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה / לרשות המקומית" עליו חתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה / ברשות המקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.
20. במקרה בו נדרשה המצאת ערבות מכרז, ועדת המכרזים רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את ערבות המכרז אם יתברר לה כי המציע ו/או הזוכה במכרז נהג בחוסר תום לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך (לאחר שנתנה למציע או לזוכה הזדמנות להשמיע את טענותיו).
- כמו כן, רשאית ועדת המכרזים, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
- (1) הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
 - (2) הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
 - (3) הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
 - (4) אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.
21. במקרה שתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו הסכם השכירות ובין לאחר מכן, לא יהיה משרד האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.
22. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, על פי שיקול דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, אם יוכרזו.
23. מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי משרד האוצר במקרה כזה לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 17 עד 21 לעיל, בשינויים המחויבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", אם יוכרז כזה.
24. משרד האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל על פי שיקול דעתו.
25. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא משרד האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזהות.

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

27. פרסם משרד האוצר במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, יראו את הצעת המציע כהסכמה בלתי חוזרת מצידו להשתתף בהליך תחרותי נוסף שייערך בפני ועדת המכרזים (אשר ייתכן שיכיל מספר סבבים של העלאות מחיר), ועל פי הכללים שנקבעו ב**טופס ההצעה לשכירת נכס**. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו לשכירת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם השכירות (במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף - במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף, ככל שייערך כאמור. הצעת המציע לשכור את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף, ככל שייערך כאמור, תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראייה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע. בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייב המציע לחתום על הצעתו המשופרת, ככל שתוגש.

28. על הסכם השכירות יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר.

29. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך, במכתב רשום.

30. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 29 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ובכפוף לכל דין.

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

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

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

טופס הצעה לשכירת נכס

אני הח"מ:

1. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת.ז. / מס' חברה _____
2. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת.ז. / מס' חברה _____
3. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת.ז. / מס' חברה _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית; בהתייחס למכרז שבכותרת, שהודעה על קיומו פורסמה באמצעי התקשורת, מגיש* בזה למשרד האוצר באמצעות מינהלת שרותי ניהול נכסים את הצעתי לשכור את הנכס הידוע כ-

גוש: 12222 חלקה: 10 (חלק)

אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח בן כ-600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של מגדל הנביאים, המתואר בתשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/92 ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף, ברח' חורי 2, חיפה (להלן: "הנכס"), התשריט שצורף לשטר השכירות דלעיל וכן תשריט ובו מתואר שטחו של הנכס כשהוא צבוע בצבע צהוב מצורפים כנספחים להסכם השכירות להלן.

לתקופה בת 2 שנים, החל ביום 3.11.19 וכלה ביום 2.11.19 בצירוף זכות ברירה (אופציה) לשוכר ל-4 תקופות שכירות נוספות בנות שנה כל אחת, כאשר בתקופות השכירות הנוספות תעמוד למשכיר זכות, בכל עת, לקצר את תקופת השכירות בהודעה מראש בת 6 חודשים, למטרת _____ בלבד;

וזאת בדמי שכירות של _____ ש"ח (שקלים חדשים) לכל חודש שכירות.

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

דמי השכירות המינימאליים שניתן להציע הם 20,000 ₪ לכל חודש שכירות (ללא רכיב המע"מ). הצעות שסכומיהן יפחתו מסכום זה תיפסלנה על הסף.

הצעה יש לצרף המחאה בנקאית או ערבות מכרז על סך 6,000 ₪ בנוסח המדויק המצורף לטופס הצעה זה. הצעות שלא תצורף אליהן המחאה בנקאית או ערבות מכרז כאמור, תפסלנה על הסף.

הריני לקבל את התנאים המיוחדים הבאים:

1. הערבות הבנקאית שיעמיד הזוכה במועד חתימת ההסכם תהיה בסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שישה חודשי שכירות בצירוף מע"מ, ככל שחל.
2. בנוגע למכרז זה קבעה ועדת המכרזים כי תיערך התמחרות בפניה, במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, וכי יהיו רשאים להשתתף בה כל המציעים שהצעותיהם נמצאו כשירות (נמצאו פגמים בלתי מהותיים בהצעות – יידרשו בעלי ההצעות לתקנם כתנאי להשתתפות בהתמחרות).
ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה בלבד (לא כולל מע"מ).
המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יהיה מציע שיתנדב לכך או שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות (במקרה של מספר מתנדבים או אף מתנדב).
ההתמחרות תסתיים כאשר אף אחד מהמציעים לא יהיה מוכן להעלות את הצעתו מעבר להצעה המשופרת הגבוהה ביותר, במדרגות שנקבעו. בסוף ההליך, יינתן פרק זמן של 5 דקות למציעים לשם מתן הצעה משופרת טרם נעילתו. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע כל אחד מהמציעים במסגרת ההליך, יהווה ראיה מכרעת להצעות המשופרות.
בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייבים המציעים לחתום על הצעותיהם המשופרות, ככל שיוגשו. הפרוטוקול וההצעה הזוכה יצורפו כנספח ו' להסכם השכירות ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

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

אני מצרף בזה:

המחאה בנקאית או ערבות מכרז בנוסח המדויק המצורף לטופס זה, הסכם שכירות ונספחיו, נוהל המכרז ויתר מסמכי המכרז, אותם הורדתי מאתר האינטרנט של משרד האוצר והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי או אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחותמת מורשי החתימה. בנוסף, על עו"ד לאשר את חתימת המציע בשולי ההצעה (מסמך זה) ובשולי הסכם השכירות.

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לשכור את הנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
2. קראתי בעיון את נוהל המכרז המצורף להצעתי זו וידוע לי כי התנאים שבנוהל המכרז הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים שבהסכם השכירות ובטופס זה ועל פיהם הגשתי הצעה זו.
3. ידוע לי כי טופס זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.

*לשון יחיד גם ברבים במשמע.

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

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת אימייל): _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____, מאשר את חתימת המציע לעיל _____, ת.ז. / ח.פ. _____ באמצעות ה"ה _____

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

_____ , עו"ד

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____ חתימה

ערבות מכרז

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 6,000 ₪ (במילים: ששת אלפים שקלים חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שיקרא להלן: "החייב").

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

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 4.11.19* ועד בכלל.

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

בכבוד רב,

_____ : בנק

_____ : תאריך

_____ : סניף

* נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז - יחיד

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

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

יש לסמן V במקום המתאים

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

אם כן, אנא פרט:

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

חתימת המצהיר

שם המצהיר

תאריך

אישור

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

שם מלא וחותמת

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – נושא משרה בתאגיד

- אני הח"מ _____ מס' ת"ז _____ העובד בתאגיד _____ (שם התאגיד), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
 2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
 3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
 4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
 5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
 6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
 7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
 8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

- למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.
- אם כן, אנא פרט:

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

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

אישור

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

שם מלא וחותמת

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר _____

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2019

ממשלת ישראל

בין:

בשם מדינת ישראל

באמצעות מינהל הדיור הממשלתי

אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים (חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ),

רח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

1. _____ ת.ז./ח.פ. _____

לבין:

מרח'

2. _____ ת.ז./ח.פ. _____

מרח'

3. _____ ת.ז./ח.פ. _____

מרח'

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו בעל זכויות במושכר (או: "הנכס"), כהגדרתו להלן;

והואיל והמשכיר פרסם מכרז (להלן: "המכרז") להשכרת המושכר כמוגדר להלן;

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

והואיל ובמסגרת הצעתו במכרז הציע השוכר לשכור את הנכס בעבור הסך המצויין בטופס **ההצעה לשכירת הנכס**, ובמסגרת הצעתו בהתמחרות (ככל שנערכה התמחרות) הציע השוכר לשכור את הנכס בעבור הסך המצויין בפרוטוקול ההתמחרות ובהצעתו המשופרת של השוכר, המצורפים **כנספח ו'**;

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי החליטה לקבל את הצעתו של השוכר והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

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

1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני

חתימת הסכם זה. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

1.3. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

- נספח א' - כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה וטופס ההצעה לשכירת הנכס.
- נספח א'(1) - תשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/921 הנכס מוקף בצבע ורוד.
- נספח א'(2) - למען הנוחיות בלבד, מצורף להסכם זה אף תשריט ובו מתואר שטחו של הנכס כשהוא צבוע בצבע צהוב.
- נספח ב' - אישור עריכת ביטוחים.
- נספח ג' - מבוטל.
- נספח ד' - כתב הרשאה לחיוב חשבון.
- נספח ה' - ערבות.
- נספח ו' - פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר.
- נספחים ז'(1)-(3) - טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל.
- נספח ח' - הוראת תכ"ם מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" (מיום 04.12.2017).
- נספח ט' - חוות דעת מורשה מתו"ס לעניין נגישות נכסים בלבד.
- נספח י' - טופס מע"מ 36.
- נספח י"א - תצהיר בעניין חבות במע"מ.
- נספח י"ב - הסכם ניהול.

2. הגדרות

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

- 2.1. "המושכר" או "הנכס" - כהגדרת "הנכס" בטופס ההצעה לשכירת הנכס.
- 2.2. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- 2.3. "המדד הבסיסי" - המדד האחרון שהיה ידוע ביום פרסום המכרז.
- 2.4. "ריבית בסיס" - ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.
- 2.5. "ריבית פיגורים החשב הכללי" - שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ם מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" (מיום 04.12.2017) המצורפת בנספח ח' או כל הוראת תכ"ם שתחליף אותה.
- 2.6. "רבעון" - חודשים ינואר עד מרץ, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר ואוקטובר עד דצמבר בכל שנה קלנדרית.

3. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

- 3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שאת הבנין בו מצוי הנכס מנהלת חברת ניהול, הגובה דמי ניהול מכל דייר שבבנין, מספקת שירותי ניהול, לרבות מטפלת בבעיות השונות המתגלות בבנין עצמו (להבדיל מהנכס) ו/או בשטחים הציבוריים שבבנין. העתק חוזה הניהול מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן "י"ב". סכום דמי הניהול המשולמים בגין הנכס לכל חודש, עומד על 5,802 ₪ בתוספת מע"מ, נכון לחודש יולי שנה זו.
- 3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של המושכר על מערכותיו. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, השוכר יבצע, לפי הבנתו, בעצמו, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, בכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, עבודות, על מנת להכשיר את המושכר לשימוש, אם הוא יבחר בכך. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שקיימות בעיות איטום ו/או סתימת מרזבים בשתי מרפסות הנכללות בנכס, בעיות שגרמו לחדירות מים לתוך שטחי הנכס שבשימושה של לאומית שירותי בריאות ו/או לשטחים הציבוריים, שטחים המצויים בקומה 5 שמתחת לנכס. המשכיר השתתף בהוצאות ו/או שיפה את חברת הניהול בגין הכספים שהוציאה חברת הניהול במסגרת תיקון הנזקים שנגרמו השנה, בשטחים הציבוריים שמתחת לנכס. תיקון בעיות האיטום האמורות שבמרפסות הנכס, מוערך בעשרות אלפי ₪ (לפני מע"מ) והוא יחול על השוכר. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר, גם בנוגע לאמור בפסקה זו ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בפסקה זו.
- 3.3. כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.
- 3.4. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס ליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שיהא בכך צורך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע ליעוד הנכס ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג בנכס, אם השוכר יבחר בכך.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שהיתר הבניה המקורי שהונפק לבנין, קבע כי השימוש בקומות 1-6 שבבנין יהיה למסחר, ובתיק הבנין שבמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, לא נמצאו אישורים לשינוי השימוש בנכס (או בקומות 1-6, כולן או חלקן) לשימוש כמשרדים, אך בפועל, השימוש בנכס היה למשרדים (ואולפני רדיו וטלוויזיה של רשות השידור, לפחות מאז אמצע שנות התשעים של המאה הקודמת). השוכר מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניין זה בבואו להגיש את הצעתו והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.
- 3.5. כי פנה לעירייה / לרשות המקומית ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש על פי כל דין.

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

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

4. השכירות

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

5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למטרה המצוינת **בטופס ההצעה לשכירת הנכס** בלבד (להלן: "מטרת השכירות") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

6. תקופת השכירות

6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה המצוינת **בטופס ההצעה לשכירת הנכס** (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").

בכפוף לאמור בפסקה השלישית לס"ק זה להלן, ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה לתקופות המצוינות **בטופס ההצעה לשכירת הנכס** (להלן: "תקופות השכירות הנוספות"), ובלבד שמסר למשכיר, בהודעה מראש ובכתב לפחות תשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה ו/או אחת מתקופות השכירות הנוספות, על רצונו בהארכת השכירות, ובלבד שהשוכר לא הפר בהפרה יסודית את התחייבויותיו כלפי המשכיר בתקופת השכירות הראשונה ו/או בתקופות השכירות הנוספות או הפר התחייבויותיו כלפי המשכיר בהפרה רגילה ולא חזר בו מהפרה זו לאחר התראת המשכיר בכתב. הוארכה תקופת השכירות הראשונה ו/או אחת מתקופות השכירות הנוספות כאמור – יהא השוכר חייב להמציא למשכיר עד לא יאוחר מ-30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את אישורי הביטוחים שיהיו תקפים אף ביחס לתקופת השכירות הנוספת וכן את הארכת תוקפה של הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 17 להלן. הוראות הסכם זה תחולנה אף ביחס לתקופות השכירות הנוספות, ככל שתתממשנה.

למרות האמור בס"ק זה לעיל, מוסכם כי המשכיר יהא רשאי להודיע לשוכר, בכל עת, על קיצור אחת מתקופות השכירות הנוספות ובלבד שמסר על כך הודעה מראש ובכתב לשוכר, לפחות 180 יום מראש (להלן: "הודעת קיצור").

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

אם תקוצר אחת מתקופות השכירות הנוספות, בנסיבות המפורטות בסעיף זה לעיל, יחולו על קיצור תקופת השכירות ומועד סיום השכירות כל הוראות הסכם זה המתייחסות לתום תקופת שכירות בנוגע לסיום תקופת השכירות ופינוי המושכר.

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום **3.11.19**, ובלבד שהשוכר שילם למשכיר את דמי השכירות עבור הרבעון הראשון (החלה תקופת השכירות באמצע הרבעון - ישלם השוכר למשכיר סכום השווה לדמי שכירות עבור רבעון לפני וכתנאי לקבלת החזקה במושכר), והמציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.7 להסכם זה להלן, את הביטוחים הקבועים בסעיף 16 להסכם זה להלן ואת הביטוחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 19 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחונות כאמור לעיל,

לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותו, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

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

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

7. דמי השכירות

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

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

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

7.3. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.

7.4. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, אם חל חיוב בתשלום, באופן הבא:

7.4.1. במועד חתימת הסכם זה יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המצורף כנספח י'.

7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין השכירות (אם חל חיוב בתשלום), ישולמו על ידי השוכר ישירות לאגף מכס ומע"מ.

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

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

7.5. מבוטל.

7.6. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל רבעון.

7.7. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף **כנספח ד'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, על ידי הפקדה לחשבון מס' 0250922 בבנק הדואר על שם מינהל הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף את כתב הוראת הקבע מדי פעם על ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

7.8. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו על ידי המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים לעיתים בביצוע גבייה זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר ומכל זכויות המשכיר על פי הסכם זה.

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

7.9. במקרה בו יפר השוכר את התחייבותו לתשלום דמי השכירות בסכום ובמועדים הקבועים לעיל והוראת הקבע לגביית תשלום דמי השכירות החודשיים לא תכובד כלל או שתכובד בחלקה – ישלם השוכר למשכיר את כל התשלומים החלים עליו כאמור, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר, בצירוף ריבית בסיס, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי: סכום הריבית מצטבר לקרן הסכום שבפיגור, אחת לרבעון. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר את הסכום שבפיגור, יחויב השוכר בנוסף על תשלום הקרן שבפיגור, בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי

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

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

8. תשלומים והוצאות

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

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

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

מובהר ומוסכם כי ככל שהמשכיר שילם דמי ניהול ו/או כל תשלום אחר המתייחסים לתקופה שלאחר מסירת החזקה לידי השוכר - ישיב השוכר למשכיר סכומים אלו, ביחד עם התשלום הראשון של דמי השכירות שעפ"י הסכם זה.

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

- 8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, יחתום השוכר על טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה **כנספחים ז' (1)-(3)**.
- 8.4. השוכר יגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל, יחויבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד.
- לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם על ידי המשכיר בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע על ידי המשכיר.
- 8.5. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.
- 8.6. בתום כל שנת שכירות או מייד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.
- השוכר ישלם את מלוא המיסים עד וכולל יום פינוי המושכר **בפועל** או עד יום תום תקופת השכירות, המאוחר מביניהם.
- 8.7. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר – יהיה על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.
- ביצוע התשלומים החלים על השוכר כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

9. חיובי השוכר

- 9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.
- 9.2. השוכר יתקן כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו למושכר ו/או למערכות המשרתות את המושכר, על ידו ו/או הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו) ו/או כל אדם אחר. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי למשכיר אין כל אחריות לתקינות וגם/או לתיקון המערכות הקיימות והמותקנות במושכר וגם/או התכולה שבמושכר.
- 9.3. לא החזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, יישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לעניין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

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

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

9.5. השוכר מתחייב להתקין את כל סידורי הנגישות הנדרשים לעסקו שינוהל במושכר עבור אנשים נכים ואנשים עם מוגבלויות, על חשבונו, וידאג לקבלת אישור מורשה נגישות שלפיו המושכר מונגש כדין. השוכר מתחייב להציג אישור מקורי זה למשכיר ולהמציא לידי המשכיר עותק ממנו, בנוסח המצורף **בנספח ט'**, עד לא יאוחר מתום 15 יום מיום קבלת החזקה במושכר.

10. שינויים במושכר

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

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

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

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

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

11. שלטים

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

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

12. אחריות הצדדים לנזקים

- 12.1. השוכר והוא בלבד, הינו ויהא אחראי על פי דין, לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או לרכושו של השוכר ו/או לתכולת המושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם, ולרבות נזקים הנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, ולרבות מעשי ו/או מחדלי מי מעובדיו, אורחיו, אנשים מטעמו ו/או עקב פעילותו ו/או פעילות מי מטעמו במושכר ו/או עקב השימוש ו/או פעילותו לרבות בין אם הנזק נגרם במושכר או מחוצה לו. למען הסר ספק, מובהר כי כאשר המושכר הינו דירת מגורים ומטרת השכירות הינה מגורים בלבד, אין באמור בס"ק זה משום אישור המשכיר לשוכר לנהל עסק במושכר, וניהול עסק במושכר על ידי השוכר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 12.2. כמו כן, בהתייחס לתקופת השכירות (כל אחת מתקופות השכירות המצוינות בהסכם זה תיקרא להלן גם: "תקופת השכירות") ו/או ההחזקה של המושכר על ידי השוכר, בפועל, יהא השוכר והוא בלבד אחראי לתשלום פיצויים, לרבות שכ"ט סביר של עו"ד, שיוטלו בפסק דין חלוט, עקב ו/או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במושכר ו/או בקשר עם החזקתו ו/או השימוש במושכר, ועל המשכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.
- 12.3. המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בכניסה למושכר או ביציאה ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות, בהתאם להוראת ס"ק 12.1 לעיל, בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.
- 12.4. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.
- 12.5. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות הסכם זה לא נוצרים בין הצדדים לו כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד, והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד (והכל, מבלי לגרוע מההוראה שבסיפא לס"ק 12.1 לעיל).
- 12.6. הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי הסכם זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי הסכם זה. פיגור של למעלה מ-30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.
- 12.7. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות ו/או רשלנות של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.
- 12.8. כל אחד מהצדדים לא יישא בכל אחריות שהיא, בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של הצד השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו, לפצות ו/או לשפות את משנהו, בגין כל הוצאה או פיצוי שהצד השני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הצד הראשון.
- 12.9. בכל מקרה, בין אם יערוך השוכר ביטוח תכולה ורכוש, צעד המסור לשיקול דעתו, ובין אם לאו, מסיר השוכר מהמשכיר כל אחריות לכל נזק ו/או אובדן מכל מין וסוג שהוא, אשר ייגרם לתכולה ו/או לרכושו של השוכר ו/או של מי מטעמו, והשוכר

פוטר את המשכיר מכל אחריות כאמור. הפטור מאחריות כאמור, הינו אף לטובת כל מי מטעם המשכיר, לרבות מנהלים, עובדים, קבלני משנה ו/או כל אדם אחר שבשרות המשכיר.

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

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

13. מפגעים ומטרדים

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

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

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

14. רישוי ורישיונות

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

14.2. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל את כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת המושכר על פי מטרת השכירות, ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

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

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

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

15. העברת זכויות

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

15.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או

מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט במקרה שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. מובהר ומוסכם כי המשכיר רשאי לשקול שיקולים שונים בבואו לדון בבקשת השוכר, ובכללם שיקולים הנוגעים לדיני המכרזים, זהות השוכר החלופי, חוסנו הכלכלי ו/או הפיננסי, כוונתו של המשכיר למכור את המושכר ועוד, והשוכר מצהיר ומאשר כי שיקולים אלו סבירים ומוסכמים עליו.

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

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

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

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

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

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

16. ביטוח

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

16.2. השוכר מתחייב עוד כי הביטוחים המפורטים ב**נספח ב'** להסכם זה, על נספחי המשנה שלו, יהיו בתוקפם החל מיום קבלת החזקה במושכר בפועל וכלה ביום השבת החזקה בפועל לידי המשכיר.

16.3. השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר פוליסות ביטוח כאמור או אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות / הקמה, בנוסח **נספח ב-1** להסכם זה, ואישור עריכת הביטוחים בנוסח **נספח ב-2** להסכם זה, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף. המשכיר רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר את פוליסות הביטוח או לדרוש בהן שינויים ו/או תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור המשכיר כי פוליסות הביטוח הינן לשביעות רצונו.

16.4. סכומי הביטוחים בביטוח עבודות ההקמה ייקבעו על ידי המשכיר, לאחר שיאשר את עלויות עבודות ההקמה שיציג לו השוכר.

17. בטחונות

17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפויו בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות **נספח ה'** להסכם, **בסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שישה (6) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין (להלן):**

"**הערבות הבנקאית**". הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

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

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

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

18. פינוי המושכר

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

18.2. אם במועד פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידי, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו, בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

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

18.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של **2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים)**, כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

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

18.5. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל

תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

19. הפרות

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

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

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

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

19.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר את התשלום האמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר ו/או לכל גוף אחר, ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר ו/או לכל גוף אחר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

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

20. אי תחולת חוק הגנת הדייר

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

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

חברת _____ ח.פ. _____ באמצעות ה"ה
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
חתמו בפני ביום _____ על ההסכם דלעיל ומאשר שחתימתם זו מחייבת את השוכר,
כהגדרתו בהסכם דלעיל, לכל דבר ועניין.

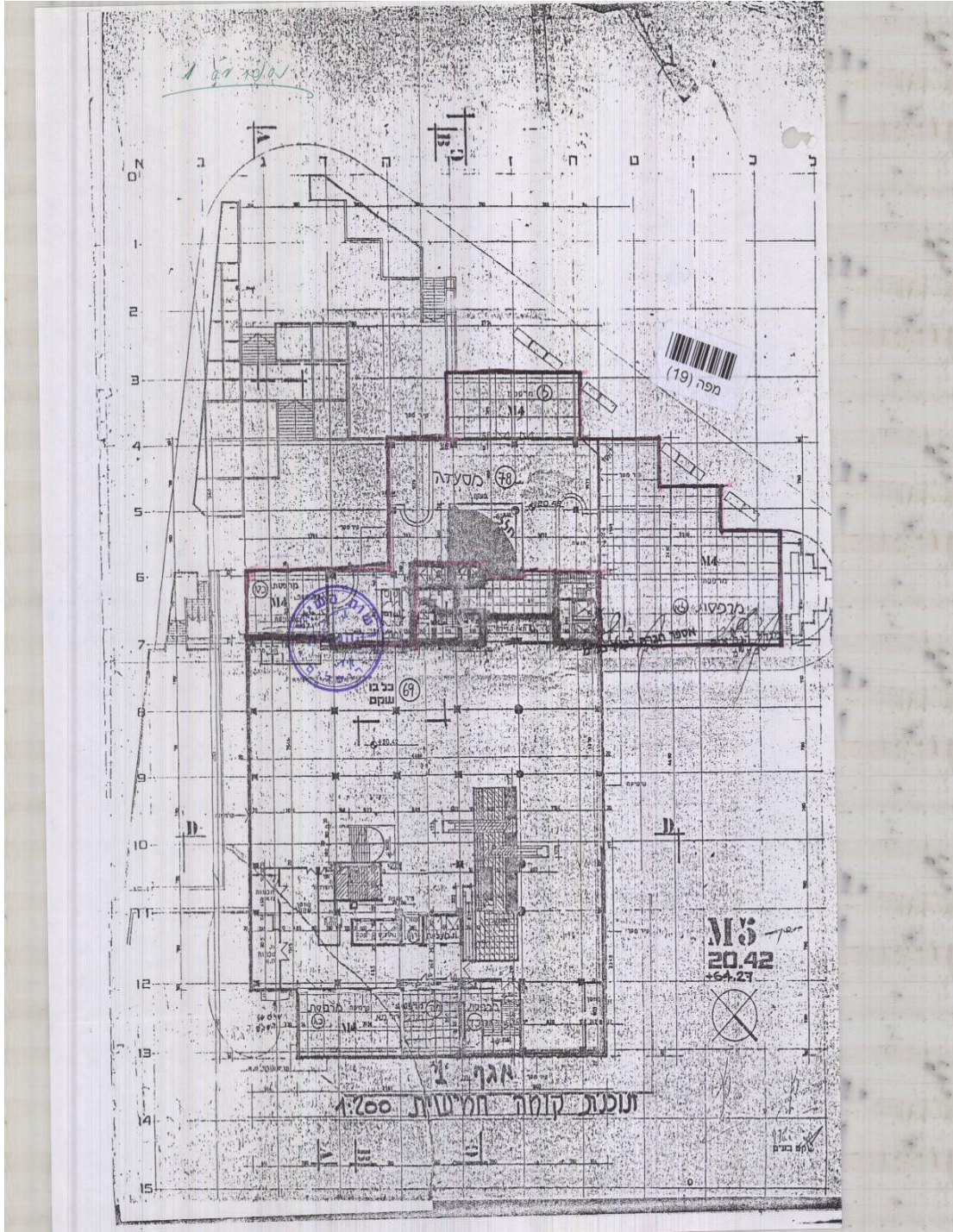
תאריך: _____

עו"ד, _____

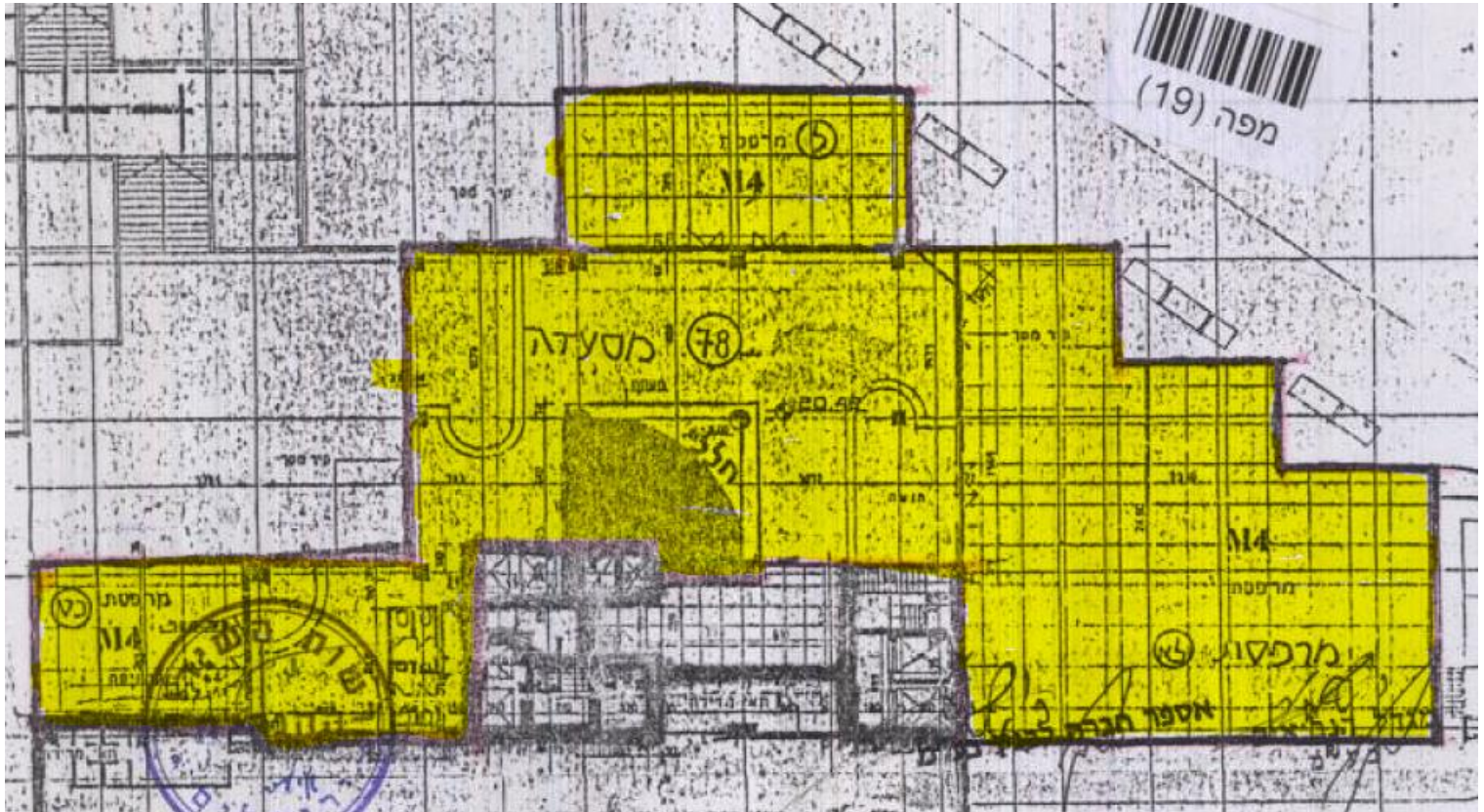
נספח א'

מסמכי המכרז לרבות טופס ההצעה לשכירת הנכס

נספח א' (1)



נספח א' (2)



נספח ב' להסכם שכירות

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

לבין : _____
("השוכר")

ביטוחים

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות בין הבעלים לבין השוכר שנחתם ביחס לנכס :
אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של 600 מ"ר ברוטו בקומה 6
של מגדל הנביאים, המתואר בתשריט ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף,
ברח' חורי 2, חיפה, גוש 12222 חלק מחלקה 10 (להלן : "הנכס"),

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

א. ביטוח על ידי השוכר בעת ביצוע עבודות בנכס (ככל שתבוצענה)

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

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה

1. פרק א' – ביטוח רכוש

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

הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות :

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

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

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

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

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

2. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

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

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

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

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

רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

3. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

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

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

הפוליסה תכלול את ההרחבות והתנאים הבאים:

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

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

3. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל ואזור יהודה והשומרון;

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

5. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות

סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים, ככל וקיימים יקראו להלן יחד: "בעלי הזכויות האחרים") בלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;

מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול בכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף / שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר.

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

7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר;

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

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

10. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט 2019" בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

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

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

1. ביטוח חבות מעבידים

א. השוכר יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל ואזור יהודה והשומרון;

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

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

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

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

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

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

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability ;

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

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

ו. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי ;

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

3. ביטוח רכוש

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

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

4. ביטוח אובדן רווחים/תוצאתי

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

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

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

5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :

- א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר ;
- ב. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, בלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;
- מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף / שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר ;
- ג. השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבטח על פי תנאי הפוליסות ;
- ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר ;
- ה. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח ;
- ו. מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחיד המבוטח העלול לגרוע מזכויות על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל על פי הפוליסות.
- ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט 2019", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.
- ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.
2. העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות על ידי המבטח או אישור בחתימתו על קיום הביטוחים יומצאו על ידי השוכר למדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי בהתאם לנדרש לעיל ועד למועד חתימת הסכם השכירות ו/או מסירת החזקה בנכס ו/או מועד תחילת ביצוע עבודות כלשהן בנכס – המוקדם מבין המועדים כאמור. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת העתקי פוליסות הביטוח או אישורים בחתימת המבטח כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילות של השוכר בנכס ו/או הכנסת נכסים כלשהם לנכס כאמור לעיל, ומינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר יהיה זכאי למנוע מן השוכר את פעילותו בנכס ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהעתקי פוליסות הביטוח או אישור בחתימת המבטח לא הומצאו במועדים הנדרשים.
3. השוכר מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. השוכר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד הסכם השכירות בתוקף.
- השוכר מתחייב להציג את העתקי פוליסות הביטוח המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור בחתימת מבטחו על חידושן למינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.
4. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח הנ"ל או פוליסות הביטוח במועדים כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות, לרבות, ומבלי לפגוע

בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות גם אם ימנע ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה בנכס ו/או הכנסת נכסים לנכס ו/או פתיחת עסקו בנכס בשל אי הצגת אישורי הביטוח או פוליסות ביטוח במועדים כאמור.

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

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

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

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

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

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

השוכר

המשכיר

נספח ב-1*

(נספח משנה לנספח ב' להסכם השכירות)

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

לבין: _____
("השוכר")

אישור ביטוח התאמת/הכשרת נכס

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

ג.א.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות / הקמה

"הנכס":

אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של 600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של מגדל הנביאים, המתואר בתשריט ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף, ברח' חורי 2, חיפה, גוש 12222 חלק מחלקה 10.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן: "השוכר"), לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____, בקשר עם ביצוע עבודות התאמה ו/או הכשרת הנכס (להלן: "העבודות"), בהתאם להסכם עם מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוח המפורט להלן:

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה – פוליסה מס'

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

פרק א' – ביטוח רכוש

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

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

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____
חתימה

הכיסוי כולל גם את ההרחבות הבאות:

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

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

פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

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

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

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

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

רכוש מדינת ישראל נחשב רכוש צד שלישי.

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים

- א. לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע העבודות, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- ב. גבולות האחריות לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחתו מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.

הפוליסה כוללת את ההרחבות והתנאים הבאים:

1. לשם המבוטח התווספו מבוטחים נוספים: "ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי".
2. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודש לאחר סיום העבודות.
3. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל ואזור יהודה והשומרון.
4. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר.
5. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו

מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים ככל וקיימים, יקראו להלן יחד: "בעלי הזכויות האחרים"), בלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;

מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול בכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף / שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר.

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

7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

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

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

10. תנאי הכיסוי של הפוליסה לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט 2019", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

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

בכבוד רב,

_____ חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

_____ תאריך

_____ השוכר

_____ המשכיר

נספח ב-2

(נספח משנה לנספח ב' להסכם השכירות)

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

ל בין:

_____ ("השוכר")

אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר

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

ג. א. נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים

"הנכס":

אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של 600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של מגדל הנביאים, המתואר בתשריט ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף, ברח' חורי 2, חיפה, גוש 12222 חלק מחלקה 10.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ עד יום _____
(להלן: "השוכר") לתקופת הביטוח מיום _____
בקשר עם שכירות הנכס, בהתאם להסכם עם מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור
הממשלתי, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות מעבידים – פוליסה מס'

1. אחריותו החוקית כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל ואזור יהודה והשומרון.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם;
4. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי אם נטען לעניין קרות תאונת עבודה / מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי

מי מעובדי השוכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו. לצורך כך לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – פוליסה מס'

1. אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל, בגין נזקי גוף ורכוש בכל תחומי מדינת ישראל ואזור יהודה והשומרון.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. בפוליסה נכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
4. כל סייג / חריג לגבי רכוש המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו, מבוטל.
5. רכוש מדינת ישראל נחשב רכוש צד שלישי.
6. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;
7. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי כבעלים / מנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו. לצורך כך לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי.

ביטוח רכוש – פוליסה מס'

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

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

ביטוח אבדן תוצאתי/ רווחים – פוליסה מס'

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

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף, אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר;
2. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים ככל וקיימים, יקראו

להלן יחד: "בעלי הזכויות האחרים", בלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;

מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר.

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

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

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

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

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט 2019", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

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

בכבוד רב,

תאריך _____ חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

השוכר

המשכיר

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף הכספים

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

קוד מסלול	שם החשבון	מספר חשבון בנק	כתובת הסניף	סניף	בנק
בנק	סניף				
		ת.ד.מ.ס.			
אנו תומכים ונשם בעלי החשבון כסופים בסניף המבוקש.					
כתובת:					
קוד מוסד נזכה (משרד האוצר) 43077					
מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510					

נותן לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסכומכם בגין שפ"ד, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם כמעט באמצעי מגנטי, או רשימות ע"י משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, כמפורט מטה ב"פרטי ההרשאה".

ידוע לנו כי:

- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני / מאיתנו בכתב לבנק ולמשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י כל דין.
- ב. אחיה / נחיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהודעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
- ג. אחיה / נחיה רשאים לבטל מראש חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיה / נוכיה לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבע.
- ד. ידוע לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה וסילויים, הם הנשאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
- ה. ידוע לי / לנו, כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תשלח לי / לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
- ו. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מגיעה חוקית או אחרת לביצוע.
- ז. הבנק רשאי להוציאנו 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, בסמך 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: _____

המשוכר הבנק (נוחזר למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510)

קוד מסלול	שם החשבון	מספר חשבון בנק	כתובת הסניף	סניף	בנק
בנק	סניף				
		קוד מוסד נזכה (משרד האוצר)			
43077					
משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100 פקס: 02-5317053					
מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510					

קיבלנו הוראה מ- _____, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציע לנו מדי פעם בפעם, האשר מספר חשבוננו כבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, כל עוד לא תהיה מגיעה חוקית או אחרת לביצוע; 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 שנחתם על ידכם.

תאריך: _____

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

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

נספח ה'

כתב ערבות

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס' _____

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

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

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

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

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

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

בכבוד רב,

בנק _____

נספח ז' (1)

פניה לעירייה / לרשות המקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' חורי 2 חיפה, גוש 12222, חלק מחלקה 10

הריני לאשר כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

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

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ז' (2)

פניה לרשות המקומית / לתאגיד המים והביוב

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' חורי 2 חיפה, גוש 12222, חלק מחלקה 10

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) _____

הריני להודיעכם כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

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

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ז' (3)

פניה לחברת החשמל

אל:
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב חורי 2 חיפה

לקוח נוכחי: _____
מספר חוזה: _____
מספר מונה: _____
כתובת אספקה: _____

הנני להודיעכם כי שכרתי את הנכס הנ"ל והוא בחזקתי מיום _____.

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

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

ביום _____

העברת החזקה המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד: _____

כתובת למשלוח דואר: _____

כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל: _____

על החתום:

שם השוכר _____

חתימת השוכר _____

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

1. מבוא

- 1.1. ריבית פיגורים החשב הכללי (להלן – ריבית פיגורים תשנ"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 תשנ"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 תשנ"ל.
- 1.3.2. ההוראה מבחינה בין שתי קבוצות שעושות שימוש בריבית פיגורים תשנ"ל:
- 1.3.2.1. משרדי הממשלה ויחידות הסמך.
- 1.3.2.2. גופים נוספים המאמצים את ריבית פיגורים תשנ"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 תשנ"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... דגמאות לחישוב.
- 2.1.6.2. עבור יתר החובות, שמצרו מיום 01 בפברואר 2017 ואילך, תיחשב ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
- 2.1.6.3. הוראות תחילה ברשות האכיפה והגבייה – ראה הודעה "הקביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה" מס' ה.3.1.0.3.

בתוקף מיום: 04.12.2017	עמוד 1 מתוך 5
שם המאשר: גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם: www.takam.gov.il	לפיניות ושאלות: takam@mof.gov.il

הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		נספח ח'
משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות	פרק ראשי: פרק משני: מספר הוראה: מספר פרק:	ריבית הנכסות וגביה מנגנוני ריבית והצמדה 3.1.0.3 01
	מספר פרק: מספר פרק:	01 01
		תת מהדורה: 01

- 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 חשב"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, תיבצר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
- 2.3 אופן השימוש בריבית פיגורים חשב"ל
- 2.3.1 משרד ממשלתי ייחד סמך יכלול במסמכי ההתקשרות שלהם התייחסות לשיעור ריבית פיגורים חשב"ל כמפורט לעיל, למעט מצב בו יאשר החשב הכללי ריבית מיוחדת אחרת בהסדרים נספיים 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 חשב"ל תוצג בפירוט של שתי ספרות מימין לנקודה העשרונית.
- 2.3.4 לצורך חישוב ריבית פיגורים חשב"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 חשב"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 חשב"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 חשב"ל ברשות האכיפה והגבייה תבצע 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 ריבית 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
אתר הוראות תכ"ם: www.mof.gov.il	לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

נספח ח'		קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		הוראת תכ"ם:	
ריבית הנסות 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 מהחזרה: 01	מהחזרה: 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 ריבית 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%.

בתוקף מיום: 04.12.2017	עמוד 3 מתוך 5
שם המאשר: גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם: קישור לאתר הוראות תכ"ם	לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		נספח ח'	
משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם - ריבית, הצמדה וחובות	פרק ראשי: ריבית הכנסות וגביה	פרק משני: מנגנוני ריבית והצמדה	מספר הוראה: 3.1.0.3
החשב הכללי	מהחזרה: 01	תת מהחזרה: 01	

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 תיזכר 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 תיזכר ריבית בהתאם למנגנון החדש ללא תקופת גרייס. הריבית תחושב כריבית הבסיס בתוספת מרווח של 1.5%, כיוון שמדובר בשנת הפיגור הראשונה.

בתוקף מיום: 04.12.2017	עמוד 4 מתוך 5
שם המאשר: גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם: www.takam.gov.il לשו. לאתר הארזות תכ"ם	לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

הוראת תכ"ם: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		נספח ח'
פרק ראשי:	ריבית הכנסות וגביה	
פרק משני:	מנגנוני ריבית והצמדה	
מספר הוראה:	3.1.0.3	
מהדורה:	01	תת מהדורה: 01

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



נספח ג
טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

טבלת שינויים			
מהדורה	תאריך	סעיפים מושפעים	תיאור השינוי / נימוקים

בתוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 5 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם:	גישור לאתר הוראות תכ"ם	לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

נספח ט'

חוות דעת מורשה מתו"ס לענין נגישות נכסים בלבד

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

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

אני _____ מספר ת.ז. _____
מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס), בעל רישיון שמספרו _____
טל': _____, כתובת: _____
דוא"ל: _____

אישור זה מתייחס לנכס כמפורט להלן:

ישוב: חיפה רחוב: חורי 2 גוש: 12222 חלקה: 10

גורם מאכלס: _____
קומה: _____ [אם מתייחס לקומה בלבד] מתוך _____ קומות
מספר ישות עסקית במרכב"ה: _____
חברה מנהלת: _____

מאשר בחתימתי זו, כי הנכס שפרטיו מצוינים לעיל, הונגש בהתאם לעקרונות הנגישות לאנשים עם מוגבלות, לפי תקנות התכנון והבניה לענין סידורים לנכים / נגישות לאנשים עם מוגבלות, ובהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהקשר למבנה, תשתיות וסביבה.

חתימה וחותמת מורשה מתו"ס: _____ תאריך: _____

נספח י'

טופס מע"מ 36

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	
המנען		
מקום העבודה והמנען		
<input type="checkbox"/> הנני חסר עיסוק עצמאי אחר, פרט להשכרת נכס / נכסים. <input type="checkbox"/> הנני בעל נכסים כלהלן: _____		
<input type="checkbox"/> ברשותי נכס המושכר על ידי לעוסק ששמו _____ מוענו _____ מס' העוסק שלו _____		
ההכנסה מהשכרת הנכס הנ"ל היא _____ שי"ח לשנה / לחודש. פירוט הנכס (מהות, כתובת) _____		
<input type="checkbox"/> אבקש לאשר לי כי תשלום המס על השכרת הנכס הנ"ל ישולם ע"י השוכר האמור. אם הנכס יושכר, אני מתחייב להודיע לכם על כך תוך 15 יום מיום ההשכרה. ידוע לי כי אם אמכור את הנכס לאדם אחר, יחול עלי תשלום המס על מכירה, והריני מתחייב להודיע לכם על המכירה ולשלם המס החל עליה תוך 15 יום מיום המכירה.		
תאריך	חתימת העוסק / המשכיר	
ב. הצהרת שוכר הנכס.		
אני החתום מטה מתחייב בזה לקבל על עצמי את תשלום המס על הנכס המפורט לעיל, כל עוד הוא בשירותי לפי סעיף 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975.		
תאריך	שם העוסק השוכר	חתימת העוסק / השוכר
ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.		
אני מאשר הבקשה. הערות _____		
תאריך	שם הממונה / הגובה	חתימה

נספח י"א

תצהיר

(התצהיר ייחתם רק אם השוכר טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ)

אני הח"מ _____, נושא/ת ת.ז. _____ מס' _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד, שאם לא כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לשכירת הנכס ברח' חורי 2 חיפה, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר (להלן: "הנכס");
2. הנני מצהירה בזאת כי אינני עוסקת/ בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהירה כי הנני שוכר את הנכס במישור הפרטי ולא במישור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ;
4. הנני מצהירה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי; ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסק במקרקעין או ששכרתי את הנכס כמלכ"ר, אהיה חייב בתשלום המע"מ בגין שכירת הנכס;
5. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____ חתימה

_____ תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ התייצב/ה בפני _____, אשר זיהיתי באמצעות ת.ז. _____ / המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת בלבד וכי יהא/תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____ עו"ד

י"ב

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בחיפה ביום 4 לחודש 8 2017

בין: נציגות הבית של "מגדל הנביאים" - חיפה
מרח' חורי 2, חיפה
ע"י נציגיה המורשים של הנציגות: בדר מוחמד + בן גרובנר + גיל פדרמן
על פי החלטת הנציגות מיום 24.7.17

להלן "הנציגות"

מצד אחד

לבין: חברת שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ ח.פ. 515697217
מרח' חורי 2 חיפה
ע"י מנהלה המורשה של החברה: מר מיכאל פרוציק ת.ז. 059670828 ועמוס טבק
ת.ז. 059206953

להלן: "החברה או 'חברת הניהול' - בהתאמה"

מצד שני

והנציגות הינה נציגות שנתמנתה כדון ע"י אסיפת בעלי היחידות בבניין "מגדל הנביאים" - שהתקיימה ביום 10.8.16 והוסמכה ע"י הרוב הנחוץ בחוק - חוק המקרקעין - תתשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק") כדון לנהל מו"מ עם החברה ולחתום עמה על הסכם הניהול.

והבעלים של כל היחידות בניין - הקרוי "מגדל הנביאים", זכאים להירשם כבעלים של פרויקט מגדל הנביאים למסחר ומשרדים ברח' חורי 2, חיפה על המקרקעין הידועים כגוש 12222 חלקי חלקה 10 (להלן ייקרא: "המקרקעין", או "הבניין" או "הפרויקט" - בהתאמה)

והבניין טרם נרשם כבית משותף, אולם הינו בהליך רישום בית משותף, וקיים תשריט של כל הבניין המצוי במשרד עו"ד מיכאל מאייר.

ובבניין 10 קומות משרדים, קומת חניה בבעלות צד ג' 1 - 5 קומות מסחר, הכל כמפורט בתוכנית רצ"ב **כנספת A** (המצוי במשרד עו"ד מיכאל מאייר בחיפה) ותמצית מוקטנת שלו מצורפת בזה להסכם זה.

וכלל היחידות השונות בבניין מוחזקות ע"י בעליהן ואו ע"י שוכרים של הבעלים של אותן יחידות ואו ע"י כונס נכסים ואו. אין להן בעלים דה פקטו(להלן: "המחזיקים").

וניהול וביצוע השירותים בבניין דורש חברת ניהול - שתשמש כמתחזק - כתגדרתה בסעיף 71 לחוק, על מנת שחברת הניהול - תבצע באופן מקצועי ומיטבי את הניהול השוטף של הבניין לרבות אבטחה ושמירה ועל מנת לשמור על רמת התחזוקה גבוהה, טובה מקצועית של הפרויקט:

והחברה - הינה תברה חדשה שהוקמה באופן מיוחד ע"י חברת האם **שובל גרופ ניהול בע"מ 514821883** שהינה תברה ותיקה, מקצועית, מיומנת שעוסקת שנים רבות במתן שירותי ניהול לבניינים, מסוג הבניין "מגדל הנביאים".

י.ב.

שובל ניהול

- והואיל** והחברה מצהירה, מאשרת ומתחייבת באמצעות נציגיה - כי הינה בעלת היכולת הכלכלית, הכישרונית, הידע, הניסיון, המיומנות ונכוח האדם המתאימים והנדרשים לביצוע כלל התחייבויותיה על פי הסכם זה:
- והואיל** ועד למועד תחילת החוזה הבניין מתוחזק ומנוהל ע"י חברת ניהול א.ד.ס. – שמסיימת את התקשרותה עם הנציגות בהסכם הניהול לפי בקשתה ביום 31.7.17:
- והואיל** ונציגות פנתה במכרז סגור אל מספר חברות ניהול העוסקות במתן שירותי ניהול מסוג וממין שמשמש את הבניין, והחברה (באמצעות חברת האם שלה) הינה אחת מהחברות אליהן הופנתה הבקשה לקבלת הצעה אליהן:
- והואיל** ונציגי החברה מצהירים ומאשרים, כי ערכו ביקור מסוצעי בבניין, קיבלו מידע הנוגע לבניין הן בכתב והן בע"פ נציגי הנציגות ונציגי חברת הניהול היוצאת, ובדקו היטב את כל המידע הן תכנונית, הן פיזית הן כלכלית, והן משפטית לשביעות רצונם המלא והמושלם, והגישו את הצעתם למכרז הסגור -- לנציגות, רק ולאחר שבחנו היטב מכל בחינה שהיא את מצב הבניין ואת כלל השירותים שעליהם ליתן בבניין – ולפיכך מצהירים שאין להם ולא תהינה להם כל טענות ואו תביעות נגד הבניין, הנציגות, הבעלים ואו צד אחר מטעמים ואו הקשור אליהם מכל סוג ומין:
- והואיל** והנציגות, מעוניינת למסור את ניהול וביצוע כלל השירותים בפרויקט – כפי שהוגדרו **בנספח ב'** להלן בחוזה זה ובהתאם לכתב הכמויות שהוצע על ידי החברה בטבלה וסוכם עם הנציגות על פי הטבלה **בנספח ג'** כוזק בלתי נכרד מחוזה זה, לידי החברה למתן ואספקת שירותים, והחברה מעוניינת לקבל על עצמה את מתן כלל שירותי הניהול בפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה ובנספח ב' להלן:
- והואיל** והחברה נתנה הצעה לנציגות למתן שירותי ניהול, ולאחריו קיימה עם נציגי הנציגות מ"י"מ, וביקשה לקבל את הניהול והאחזקה:

לפיכך, הוסכם, הוצר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא ונספחים:**
- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין לתת להן משמעות פרשנות כלשהי.
- 1.3 החברה מתחייבת לפעול בשקיפות ובהגינות כלפי הנציגות ותמחזיקים.
- 1.4 החברה מתחייבת להפעיל את החברה אך ורק לפרויקט דן ולא לשום פעילות ואו עבודה נוספת ואו אחרת ואו משותפת.
- 1.5 בתום סיום החוזה אם בתום התקופה או כתוצאה מהפסקת פעילותה ע"י הנציגות, מתחייבת החברה לבצע העברת מניות בחברה באופן מסודר לכל צד ג' (חברה חליפית) שתכנס במקומו, באם וככל והחברה החליפית תחפוץ בכך. מובהר ומוסכם בזאת כי החברה תהיה אחראית עד למועד העברת המניות לכל חובות, התחייבויות, חיובים ותביעות שיהיו לכל צד ג', רשויות, ספקים וכיו"ב נגד החברה והחברה החליפית לא תהא חייבת באף לא אחד מאלה הנ"ל.
- 1.6 החברה מתחייבת באמצעות נציגיה המורשים – ששמו ימסר לנציגות כל עת שיתחלף מי מהם, באופן שוטף ולהמציא לנציגות כל מידע, וכל מסמך, וכל חשבון וכל דו"ח ואו אחר שהידרש להמציאו מעת לעת לא כל שיהיו ובאופן מיידי.
- 1.6 החברה מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שלבניין קיים רישיון עסק עד לחודש מאי 2018 – ולפיכך עליה לדאוג שגם בתקופה זאת תמציא את כלל ההיתרים והאישורים השנתיים הנחוצים מטעם הרשויות והמשרדים כדי שרישיון העסק יהיה בתוקף, לרבות ומבלי לגרוע – אישורי כבאות, משטרה ומשרד הבריאות.

(Handwritten signature)

שובל נ
אד הנביאים
אד זונקס

1.7 החברה מתחייבת לדאוג בעצמה ועל חשבונה ועל אחריותה להארכה והמצאת רישיון העסק לבניין מחודש מאי 2018 ואילך. וכן מתחייבת לדאוג להמצאת חידוש רישיון עסק מדי כל שנה ושנה

1.8 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

2. הסכם הניהול

2.1 החברה – מוגדרת להלן: כ"מתחזק" – בבניין, ולפיכך, כלל התקשרותה והתחייבויותיה כלפי המחזיקים – הינם ישירות עם המחזיקים בבניין, בכפוף לזכות הנציגות להפקיע מהחברה מעת לעת, ככל שהנציגות תמצא לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי - כל זכות ו/או סמכות של החברה מול מי מהמחזיקים בבניין, למעט זכויות ו/או סמכויות לבניין גבייה ובכפוף לכך שהחברה -- כפופה ישירות לנציגות ולהוראות של הנציגות מעת לעת.

2.2 החברה מתחייבת בכל תקופת ההסכם לספק את כלל שירותי הניהול בבניין – המפורטים בנספח ב' בחוזה ובהסכם זה, וכן מתן ו/או אספקת שירותים נוספים – כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הנציגות בבחינת תוספת – לשירותים המצוינים בנספח ב' – ככל שיהיה צורך מעת לעת ללא תוספת תשלום ובהסכמת הצדדים.

2.3 החברה מתחייבת כי בכל תקופת ההסכם תעסיק אנשי מקצוע ו/או קבלני משנה טובים ביותר, מקצועיים, מיומנים, ותדאג שכלל ביצוע השירותים שעליה ליתן לפי תנאי הסכם זה ינספח ב' והתחייבותה בטוביה לפי נספח ג' – תהא טובה מאוד, איכותית, רציפה, קבועה ומבוקרת וכלל החומרים, וציוד שתשתמש בו לצורך מתן השירותים תמיד יהיו בנמצא ללא חוסרים, וכשהם מאיכות טובה, בעלת תקן ישראלי. מתן השירותים של הניקיון השוטף והשמירה יהיו כל העת ללא הפסק, ובאופן שבכל שטח ציבורי בבניין יהיה נקי ושמור ומתחזק.

2.4 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

3. שטחי הניהול

3.1 הנציגות מוסרת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין לידי החברה, והחברה מקבלת בזאת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין, הכל כמפורט בחוזה זה.

3.2 השירותים על פי הסכם זה יינתנו על ידי החברה בכלל השטחים הציבוריים, הכוללים את כלל השטחים הציבוריים מחוץ לבניין הכולל מזרקות, גיטון, חשמל, מים, וכיו"ב והן את השטחים הציבוריים המצויים הן בשטחי המסחר והן בשטחי המשרדים בפרויקט, לרבות במעברים ציבוריים, מסדרונות, כלל חלונות המסך של הבניין ניקוי תיקון ואחזקה שלהם, קירות חיצוניים, מעליות, מנורות למעליות, חדרי מדרגות, מבוא לכרמלית (עד לעמידת הכרטיסון), חלונות, זכוכיות, גגות, מרפסות, חדרי תקשורת לכל הבניין, חדרי תקשורת וחשמל קומתיים, מיזוג אוויר מרכזי, מחסני ו/או חדרי חשמל, ארונות חשמל, אינסטלציה, חדרי דודים, גנרטור, תאורה, מתקני מים, ביוב, אינסטלציה, חדרי שירותים, צנרת גלויה וחבויה, מתקני בקרה וכיו"ב, כיבוי אש, רישיון עסק, למעט החניון, הכל מסומן בצבע צהוב על גבי התוכנית נספח א' להסכם זה (להלן: "שטחי הניהול").

למען הסר ספק – כל שטח שאינו בבעלות ו/או אחזקה ייחודית של מחזיק בבניין לרבות כל קירות חוץ (מסך ובטון) – הינו שטח ציבורי, עליו חל מתן השירות ע"י החברה.

3.3 מוסכם כי בכל מקרה כל השירותים, אשר יינתנו בפרויקט יהיו קבועים במפרט נספח ב' להסכם כהגדרתו בסעיף 5.1 להלן וכמפורט בהסכם זה וכמפורט בכתב הכמויות לפי הטבלה בנספח ג'.

3.4 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

מ.ל.

שמואל ניהול
בע"מ
5156022

4. תקופת ההסכם

- 4.1 תקופת ההסכם הינה לשלוש (3) שנים החל מיום 01.8.2017 (להלן: "תחילת הפעילות") ועד ליום 31.7.2020. (להלן: "תקופת החוזה").
- 4.2 בתקופת החוזה מתחייבת החברה לתת שירותי ניהול שוטפים לשטחי הניהול, כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 4.3 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל ו/או בכל סעיף אחר בחוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף לסעיף זה, הרי שכל צד לחוזה יהיה רשאי להביא את חוזה הניהול וההתקשרות לסיום עם מתן הודעה של 90 יום מראש ללא כל צורך בסיבה ו/או עילה שהיא. על אף האמור בסעיף זה, הרי שהחברה מתחייבת כי בכל מקרה לא תוכל להביא חוזה זה לסיום לפני חלוף שנה אחת מיום תחילת החוזה. החברה מתחייבת בכל מקרה לשמש כחברת ניהול ולעמוד בכל תנאי החוזה ונספחיו לפחות שנה אחת מלאה.
- 4.4 מוסכם בזאת, כי בתום 90 יום ממועד קבלת ההודעה ע"י הצד השני – יבוא חוזה זה לקיצו ויחיה בטל ומבוטל מבלי שיהווה הפרה כלשהי של מי מהצדדים.
- 4.5 מוסכם בזאת, כי עד לתום תקופת ההודעה – דהיינו 90 יום, על החברה להמשיך ולספק את מלוא השירותים שלה לפי חוזה באופן הטוב והמקצועי והאחראי ביותר – שעליה ליתן, ומאידך על המחזיקים להמשיך ולשלם לחברה את דמי הניהול – כסדרם עד לתום תקופת ההודעה.
- במקרה של הפסקת הסכם זה על פי הוראת סעיף 4.3 לעיל לא יהיה לצד המקבל את ההודעה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות לפיצויים כלשהם בגין קיצורו של הסכם זה, ואולם, המחזיקים באמצעות פניית הנציגות אליהם ישיבו לחברה את כל הסכומים היחסיים ששילמה עבור ההוצאות מראש שנתיות כפרמיות כגון ביטוח (ככל ששילמה), אם וככל והנציגות מפטיק את ההתקשרות עם החברה בהתאם ליזכרות לפני תום תקופת החוזה – שלוש השנים. עד למועד מיום סיום החוזה ואילך והחברה תשיב לידי הנציגות בעבור המחזיקים את דמי הניהול שקיבלה עבור התקופה העודפת, אם קיבלה.
- 4.6 עם סיומו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, תעביר החברה לנציגות, את כל הנתלת החשבונות של גביית דמי הניהול את הדוחות הנזכרים בסעיפים 5 ו-6 להלן למועד סיום ההסכם ותשתף פעולה ככל שידרש לצורך העברת הניהול לנציגות או לצד ג' מטעם הנציגות ו/או המחזיקים השונים הפרויקט.
- 4.7 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.**

5. שירותי ניהול שוטף בפרויקט

- 5.1 החברה מתחייבת ליתן ולספק את כלל שירותי הניהול השוטפים בשטחי הניהול בפרויקט עם ומיד תחילת הפעילות, ברמה גבוהה, במימנות ובמקצועיות עם צוות מיומן ומקצועי ועם ציוד ו/או חומרים מטיב. מעולה ובעלי תו תקן, כמפורט במפרט השירותים השוטפים. הרצ"ב **בנספח ג'** להסכם זה (להלן: "שירותי הניהול") והאמור בהסכם זה ועל פי כתב הכמות בטבלה הכוללים מתן ואספקה של שירותי ניקיון, אחזקה, שמירה וטיפול והחלפה - כמפורט **בנספח ג'**.
- 5.2 החברה תבצע את שירותי הניהול כאמור בהסכם זה, תוך שמירה על התקנים ואמצעי המיגון והביטחון המרביים בניין.
- 5.3 החברה מתחייבת לא לעשות כל פעולה שיש בה כדי להפריע לרכוש המחזיקים בבניין וכל היחידות (מסחר ומשרדים בבניין), עובדיהם והמבקרים בו, וכן תדאג לכך שעובדיה ו/או מי מטעמה לא יסתובבו בשטח הבניין מעבר לנדרש לשם קיום תנאי הסכם זה.

27/6

שוכל ניהול
אמיתים בע

- 5.4 מובהר ומוסכם כי דמי הניהול ישולמו על ידי המחזיקים ובמקרה שאין מחזיקים בשטח מסוים, על ידי הבעלים של אותו שטח מסוים, למען חסר ספק יובהר, כי לעניין תשלום דמי הניהול אין כל ערבות הדדית בין הבעלים של השטחים בפרויקט.
- 5.5.1 חברת הניהול תגבה דמי ניהול מכל מחזיק ומחזיק בבניין לפי הפירוט בטבלה המצייב מסומנת – **מסוונות ד'** כנספח לחוזה הן לשטחי המסחר והן למשרדים. החברה אינה רשאית לגבות תשלום העולה על שיעור גובה דמי הניהול המפורטים בנספח ד' לעיל, אלא אך ורק ובאם יאושר בכתב ומראש על ידי הנציגות, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.5.2 מובהר ומוסכם בזאת, כי הנציגות תהא רשאית לקבוע לכל מחזיק תוספת תשלום לכל מי"ר בשטח היחסי של כל מחזיק סכום קבוע, אשר ישולם עם תשלומי דמי הניהול, אך סכום זה יהיה שייך אך ורק לנציגות בלבד ויועבר לחשבון קרן פחת של הנציגות על מנת שיטמש את הנציגות לביצוע שיפורים שיפורים ושדרוגים בבניין.
- 5.6 החברה אחראית לדאוג ולבצע את הגביה מכל מחזיק ומחזיק. ככל שתהיה מניעה של מחזיק מלשלם – החברה תהיה רשאית לפעול נגדו משפטית אצל המפקחת על בתי משותפים מכח היותה מתחזק בכפוף לאישור הנציגות.
- 5.7 הנציגות מתחייבת לסייע לחברה בכל הקשור והנוגע לגביית דמי הניהול מהמחזיקים, ככל שתהיה אליה פניה כזאת עם בסיסך מוכח לסרבנות. מצייב יפוי כח להגשת תביעות נגד מחזיקים אצל המפקחת ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.8 כל תשלום של מחזיק לחברה ייעשה אך ורק כנגד קבלה, כשלאחר פירעון התשלום בפועל תפיק החברה חשבונית מס כדין.
- 5.8.1 החברה מתחייבת להמציא לנציגות נכיל שלושה חודשים מאון בחון של החברה הכוללת את כלל ההכנסות, ההוצאות מכל סוג ומין.
- 5.8.2 החברה מתחייבת להמציא דו"ח מפורט מדי שנה לרבות דו"ח מבוקר לנציגות על פעילות החברה וזאת תוך 6 חודשים מסיום שנת הפעילות.
- 5.8.3 כל העלויות החשבונאיות, לרבות בגין הכנת הדוחות שלעיל, יכללו במסגרת הוצאותיה של חברת הניהול.
- 5.9 הנציגות באמצעות חברת הניהול, רשאית לגבות מבעלי היחידות באופן יחסי תשלומים מיוחדים ונוספים על אלה של דמי הניהול, לצרכי ביצוע שיפורים ושדרוגים הנחוצים בבניין מעת לעת.
- 5.10 החברה תהיה אחראית לדאוג להמצאת קבלנים (שיעשה במקרו) לביצוע השיפורים ו/או השדרוגים ו/או התוספות ככל שיידרשו לעשות כן מהנציגות וכן לבצע את הפיקוח על עבודתם של אלה בכלל השטחים הציבוריים – והתשלום יבוצע ע"י חשבון קרן הפחת באמצעות החברה ישירות לבעלי המקצוע ו/או הספקים כנגד קבלת חשבונית מס.
- 5.11 החברה תשקוד על כך שכלל עובדיה והשומרים המוצבים על ידה או מטעמה יפעלו כמיטב יכולתם כדי להגן על הבניין המטופל ו/או הנשמר על ידם, לרבות המבקרים ו/או העובדים בו, ויבצעו את כל המוטל עליהם בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.
- 5.12 מוסכם בזאת, כי על אף המצוין בכל הצעה ו/או נספח לחוזה זה, חברת הניהול תדאג לשמירה בבניין ע"י הענדות שומר אחד גם בימי שישי שבת, ערבי חג וחתים באופן מלא – כך שהשמירה בבניין תהיה 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע 365 ימים בשנה.
- 5.13 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהוות הפרה יסודית של החוזה.

דיווח ובקרה

א. ג. ג.

מבלי לפגוע באמור בסעיף 5 לעיל, הרי שהחברה מתחייבת לנחל ספרי חשבונות בשיטת הכפולה והמבוקרת ע"י רוי"ח, על כל כלל הוצאותיה והכנסותיה בגין שירותי

6.1

מבלי לפגוע באמור בסעיף 5 לעיל, הרי שהחברה מתחייבת לנחל ספרי חשבונות בשיטת הכפולה והמבוקרת ע"י רוי"ח, על כל כלל הוצאותיה והכנסותיה בגין שירותי

הניהול באופן נפרד ולמסור לנציגות ולמחזיקי היחידות בבניין (ככל שתבקש מהם לעשות כן מעת לעת – בהתאם לזכותם על פי החוק) באופן שוטף את הנתונים הבאים:

- 6.1.1 פירוט כל הוצאה מבוקשת.
 - 6.1.2 תקציב מתוכנן לשנת הכספים הבאה, כל שנה.
 - 6.1.3 דו"ח גביה חודשי.
 - 6.1.4 דו"ח גביה מצטבר.
 - 6.1.5 דו"ח מעקב קרן חידוש ושיפור, אם ישולמו לקרן כזו כספים כלשהם.
 - 6.1.6 דו"ח טיפול ואחזקה למערכות השונות בפרויקט.
 - 6.1.7 דו"ח מעקב ביקורת ניקיון.
 - 6.1.8 דו"ח מעקב שירותי אבטחה.
 - 6.1.9 דו"ח גביה של כל מחזיק ומחזיק בבניין.
 - 6.1.10 דו"ח הוצאות חודשי.
- 6.2 כמו כן, מתחייבת החברה ליתן לנציגות ואו לכל מי מטעמה לעיין בספרי הנהלת החשבונות שמנהלת החברה ולהמציא לידם כל נוסמך שיידרש ולפנות ישירות לר"ח של החברה ולקבל ממנו כל מסמך, הסבר ופירוט כפי שיתבקש מעת לעת.
- 6.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת להמציא את הדו"חות והמאזנים בהתאם להצעתה אשר מצי"ב לחוזה ומסומנת בנספח ד' 1.
- 6.3 **הוראות סעיף זה בחזת מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מחווה הפרה יסודית של החוזה.**

7. דמי הניהול

- 7.1 דמי הניהול אשר יגבו ממחזיקי היחידות השונים בבניין ייגבו על ידי החברה. החברה תמציא לכל מחזיק חשבונית מס בעבור כל חודש מדי חודש בחודש המפרט את התשלום (תשלום למי"ר בעבור השטח המצויף) – בעבור החודש שחלף.
- 7.2 מדי חצי שנה יעבירו המחזיקים המחאות פרוטות מראש בגובה דמי התשלום החודשיים, לפירעון בחמישי לכל חודש והחברה תפקידם לפירעון בחשבון הייעודי שייפתח בפרויקט זה. ככל שלא תימסרנה המחאות ואו לא ייפרע תשלום במועדו, תהיה רשאית החברה לגבות ריבית פיגורים בגין האיחור בשיעור הנהוג בבנק ב"ל לפיגורים במועד הרלוונטי.
- 7.3 בכפוף לאמור להלן, החברה תהיה זכאית לדמי ניהול חודשי כולל בסך 20,000 ₪ בצירוף מע"מ (עשרים אלף ₪) בהתאם להצעתם שמצ"ב ד' 1 ולסיכום שהגיעה הנציגות עם החברה עובר לתתימה על חוזה זה, בגין שירותי הניהול, אשר ישולם יחד עם דמי הניהול שחייב כל אחד מהמחזיקים בהתאם לחלקו היחסי לפי המפתח הגביה המפרט בסעיף 5.3 לעיל בחלוקת הסכום לפי מ"ר בפרויקט בפירוט הבא ובהתאם בטבלה בנספח ד' להלן:

- 1) מסחרי ומשרדי ללא מיווג – 8.82 ₪ למ"ר לחודש.
- 2) מסחרי ומשרדי עם מיווג – 13 ₪ למ"ר לחודש.

(להלן: "דמי ניהול")

מוסכם בזאת, כי יעודפים או גירעונות בסוף כל שנה מדמי הגביה של דמי הניהול מכל המחזיקים יהיו של הנציגות.

פירוט דמי הניהול החודשיים עבור כל מחזיק מצורף על גבי **נספח ד'**.

7.4 מוסכם בזאת כי החברה מתחייבת לפתוח חשבון בנק לגביית תשלומי דמי הניהול השוטפים וכן לתשלום עבור הוצאות. בסניף יהוד 837 בנק לאומי, כאשר מורשי החתימה בחשבון זה יהיו נציג אחד של הנציגות היו"ר או חבר אחר יחד עם נציג החברה ורק שתי חתימות בתוספת חותמת החברה תחייב לכל דבר ועניין. מוסכם בזאת, כי מדי חודש יגיע נציג החברה אל נציג הנציגות המורשה מעת לעת על מנת למשוך שיקים יחד לשם תשלום לכלל ההוצאות כנגד חשבונית ואו דרישת תשלום.

- 7.5 מוסכם ומובהר בזאת, כי החברה לא תהיה רשאית לקבל תשלום דמי ניהול העולה על סכום השכר החודשי שהוצע על ידה, למעט אם יאושר על ידי הנציגות, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.6 מוסכם בזאת כי בנוסף לחשבון המיוחד של החברה בעבור הניהול של הבניין, תפתח החברה גם חשבון נוסף מיוחד שייקרא – "חשבון מגדל הנביאים – קרן פחת" (להלן: "חשבון קרן פחת") בבנק בליל סניף 837 ביהוד. בחשבון קרן פחת יהיו מורשה החתימה: אך ורק שני חברי הנציגות היוזרים + אחד מיתר חברי הנציגות בלבד. כספי חשבון קרן פחת (לאחר ניכוי מע"מ ונוס הכנסה) ישמשו אך ורק לצרכי השקעה ושיפור ותחזוקה בבניין והוצאות ישירות ו/או עקיפות של הנציגות לניהול השוטף של הבניין לרבות שכירה של בעלי מקצוע - המחייבים תשלומים מיוחדים ולא לכל מטרה אחרת, ולפי החלטת הנציגות ושיקול דעתה הבלעדי, אלא אם הנציגות תחליט אחרת מעת לעת. עלויות הקמת וניהול החשבון, ככל שיהיו, ישולמו מחשבון קרן הפחת. נציגי החברה יחתום לפי בקשת הנציגות על מסמכי פתיחת החשבון קרן פחת. חשבון זה לא יעמוד ביתרו חובה.
- מובהר ומוסכם כי החברה תוציא חשבונית מס בעבור כל תקבול שיעבור לחשבון קרן פחת ותמציא ללקוח המשלם. החברה זכאית לקבל את תשלום המע"מ בגין כל תקבול שכזה עם הדרישה לקבלו מאת הנציגות.
- 7.7 החברה מצהירה ומאשרת, כי הודע לה (ולכן גם לקחה זאת בתחשיבה עם מתן הצעתה), שהמחזיק של אולם הקולנוע – תיאטרון אלמירן משלם דמי ניהול מיוחדים בסך של 3005 לחודש בלבד. לפיכך ככל שהנציגות תצליח בכל דרך ואופן לנבות בעתיד תשלום גבוה יותר בעתיד, הרי שכל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונוי.
- 7.8 החברה מצהירה ומאשרת, כי הודע לה (ולכן גם לקחה זאת בתחשיבה עם מתן הצעתה), שהמחזיק בשטחים המפורטים בספח ד' בקומה 2 – 3 בבניין (פינברג ז"ל) אינו משלם כל תשלום שהוא, והנכס מצוי בכיוו נכסים של הבנק ו/או עיריית חיפה – אינו משלם כל תשלום שהוא בגין דמי ניהול לפיכך ככל שהנציגות תצליח בכל דרך ואופן לנבות בעתיד תשלום כלשהו, הרי שכל תשלום שכזה יועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונוי.
- 7.9 החברה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה שהחניון המצוי בקומה 1 ובקומה 1-1 – בבעלות ו/או ניהול חברת "סנטרל פארק" – אינו משלם דמי ניהול. קיים הסכם בין הנציגות לחניון – שמשלמת ישירות לחשבון הפחת של הנציגות. על החברה ליתן השירותים לחניון בהנאם להסכם שבין הנציגות לחניון. הרי שכל תשלום שכזה יועבר ישירות לחשבון קרן הפחת המיוחדת שתוקם ע"י הנציגות לצרכי השקעה ושיפור ותחזוקה המחייבים תשלומים מיוחדים.
- 7.10 החברה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה, שמותקנות אנטנות טלוויזיות על גג הבניין, וכל התקבולים מהם ואלה שיתקבלו כחוצאה מהתקנה של אנטנות ו/או מתקנים נוספים של צדדים שלישיים – הם תקבולי הנציגות בלבד – שהוכנסו ויוכנסו לחשבון קרן פחת ולפיכך, כל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונוי.
- 7.11 אם ובמידה ובתום כל שנה של תקופת החוזה (קרי ביום 31.7 לכל שנה) יחול שינוי מוכח וראוי בהתאם לספרי החברה ומאשר ע"י ר"ח של הנציגות בלבד בהוצאות הנדרשות בגין שטחי הניהול, בגין עלייה בשכר המינימום העולה על 5% לעומת השנה הקודמת לה לרבות ו/או עליה בשיעור העולה על 8% בתשלומי החשמל, הרי שלחברה זכות לבקש להעלות את שיעור דמי הניהול בשיעור שיוסכם בין הצדדים בתוך שבועיים מיום דרישת החברה לעדכן את דמי הניהול. בהעדר הסכמה בין הצדדים בנוגע לשיעור עליית דמי הניהול, כאמור, יפנו הצדדים לבוררות בפני בורר, רואה חשבון אשר ימונה ע"י יו"ר לשכת רואי החשבון בישראל - בחיפה, הבורר ייתן את החלטתו בתוך חודש ימים ממועד הפניה אליו.
- החתימה על חוזה זה מהווה חתימה על שטר נדרשות לצרכי סעיף זה. הבורר לא יהיה קשור בסדרי הדין והצדדים יופיעו בפניו ללא עורכי דין (אך עם ר"ח ו/או כל כלכלן אחר) ויצונו ראיותיהם. הבורר ימקם פסקו, כאשר הוראות חוזה זה והתחייבויות החברה יהיו את הבסיס לפסק הבורר.

 17.10

 שני ניהול
דמי ניהול
17.10

- 7.12 החברה מתחייבת להעמיד במידת הצורך בחשבון החברה שיפתח באופן מיוחד ע"י החברה לצרכי החוזה זה ופעילות החברה בבניין - סכום של כ- 200,000 ₪ או אשראי בנקאי בגובה סכום זה לשם התחלת פעילותה ומימון -- ההוצאות של החברה עד לגבייה שלה מהמחזיקים. החברה מתחייבת שבכל תקופת החוזה יעמוד חשבון החברה בזכות בגובה האשראי של 200,000 ₪ למצער. עלויות האשראי יחושבנה כהוצאות החברה לעניין הוצאות הניהול.
- 7.13 הצדדים מסכימים כי היה ובמהלך ביצוע השירותים הנקובים בסעיף 5 לעיל, ייגרמו נזקים כלשהם לפרויקט ו/או למערכות ו/או למתקנים בפרויקט, אשר נגרמו במעשה ו/או במחדל ו/או ברשלנות של מי מעובדיה של החברה, שלוחיה או מי מטעמה, לרבות על ידי שימוש בחומרים לא מתאימים, תשפה החברה את הנזיגות בשל כל הוצאה ו/או תשלום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ כד"ן, ככל שהייתה דרישה מהחברה לתיקון וזו לא תיכנה בתוך המועד שנדרש בהודעה.
- 7.14 מובהר כי החברה תישא בעלויות של חלקים וחומרים, ביצוע תיקונים ו/או תחזוקה שוטפת ו/או החלפת רכיבים וחלפים, וחומרים מתכלים, בכלל המבנה (לא כולל נייר, טואלטיקה חומרי ניקוי וכיו"ב), ככל שנחוץ וצריך.
- 7.15 מוסכם בזאת, כי החברה תפעל לשם מקסום השטחים הציבוריים לשם השכרתם מעת לעת לצדדים המורג קבלת תמורה, אולם נכפוף לאישור והסכמה של הנציגות ובמקרה שבו, תהיה החברה זכאית לעמלה בשיעור 25% מסך הרווח הכולל שיתקבל - ואילו יתרת הרווח תועבר לחשבון קרן נחת.
- 7.16 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.**

8. ביטוחים

- 8.1.1 החברה מתחייבת לבטח את הבניין (ככל השטחים הציבוריים שלו) בביטוח מבנה נקיף כולל הכוללת ביטוח צד ג' בגובה הסכומים המפורטים **בנספח ו'** כחלק בלתי נפרד מהחוזה ובהתאם להנחיות הנציגות.
- 8.1.2 החברה מתחייבת לכך שתשלם באופן סדיר ורצוף את תשלומי הפרמיה של הפוליסה, אשר תערך בחברת ביטוח מוכרת וידועה בארץ.
- 8.1.3 החברה מתחייבת לכך, שהמוטב על פי הפוליסה תהיה הנציגות בלבד, (למעט ביטוח צד ג' - בו תהיה החברה מוטבת יחד עם הנציגות) וכי ייכתב בפוליסה שאין לחברת הביטוח זכות שיבוב מהנציגות ו/או מי מהמחזיקים בבניין ו/או זכות תביעה נגד מי מהם.
- 8.1.4 החברה מתחייבת לדאוג לכך, כי הפוליסה תוארך מדי שנה בשנה וכי תנאי הפוליסה שעל המבטחת להודיע לנציגות על כל שינוי בתנאי הפוליסה ו/או אי תשלום כלשהו יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותם של הנציגות ו/או המחזיקים ו/או מי מהם לקבל שיפוי בהתאם לתנאי פוליסת הביטוח.
- 8.1.5 כמו כן, יובהר, כי במידה ויתקבלו דמי שיפוי כלשהם מחברת הביטוח, הם יועברו לידי הנציגות בלבד, אשר תעבירן לחברה ו/או למחזיקים ו/או למי מהם לפי העניין.
- 8.2 החברה מתחייבת להמציא לידי הנציגות פוליסת בת תוקף בתוך 5 ימי עסקים ממועד החתימה על הטכס זה.
- 8.3 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.**

העדר יחסי עונש - מעביד

- 9.1 מובהר, מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי בגין מילוי התחייבויותיה של החברה ע"פ הסכם זה משמשת החברה **קבלן עצמאי** המעניק שירותי ניהול, ולפיכך לא יחולו יחסי עובד ומעביד, על כל המשתמע מכך, בין הצדדים.
- 9.2 בהתאם לכך ולמען הסר ספק, מובהר, כי העובדים אשר יפעלו מטעמה של החברה בבניין לביצוע הסכם זה אינם ולא יחשבו כעובדי הנציגות ו/או מי מהמחזיקים, ואין בינם לבין הנציגות ו/או מי מהמחזיקים כל יחסי עובד - מעביד, על כל המשתמע מכך.
- 9.3 לפיכך אין בכל זכות ו/או יכולת של הנציגות ו/או מי מהמחזיקים לתדרך ו/או לפקח ו/או להדריך ו/או להורות לכל אחד מהמועסקים ע"י החברה כדי ליצור מערכת יחסים של עובד מעביד בין הלקוח לעובדי החברה, וכל תדריך, הכוונה, הוראה, פיקוח מטעם הנציגות ו/או מי מהמחזיקים הינו נכ רק להנטיח כי ביצוע הוראות הסכם זה יעשה על הצד הטוב ביותר ובמלאו.
- 9.4 עוד יודגש כי לא תהיינה לחברה ולכל המועסקים על ידה כל זכויות של עובד, כגון שכר, פיצויים או הטבות אחרות, בקשר עם ביצוע הסכם זה או הוראות שניתנות על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה מכל סיבות שהן.
- 9.5 על החברה יחולו כל הנסיים ותשלומי החובה האחרים שמעביד חייב לשלם בהתאם לדין ולנהוג, לרבות תשלומים לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר זכויות סוציאליות, והיא בלבד תהא אחראית לכל תביעה של עובד מעובדיה הנובעת מיחסי עבודה שבינה לבין עובדיה ובקשר לשירותים נשוא ההסכם.
- 9.6 החברה תהא אחראית כלפי השלטונות, המשרדים הממשלתיים, הרשויות המקומיות וכל רשויות מוסמכות אחרות כלשהן עבור כל החובות המוטלות או שתוטלנה על ידי הרשויות האמורות על פי הוראות כל דין בקשר לשירותי ניקיון כאמור בהסכם זה.
- 9.7 על החברה יחולו כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים במתן השירותים ע"פ ההסכם, והנציגות לא תישא באף אחד מתשלומים ו/או הוצאות אלה בכל צורה ואופן.
- 9.8 מבלי למעט מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להעסיק עובדים ישראלים בעלי תעודות זהות ישראליות בלבד ו/או עובדים זרים בכפוף להצגת אישורי עבודה ואך לא עובדים מהשטחים (!) ובגיל עבודה מתאים ולעמוד בכל הדרישות החוקיות של כלל חוקי עבודה באופן מלא ומושלם.
- 9.9 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה**

10. כללי

10.1 החברה לא תעביר זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה ו/או חלק מהן ו/או לא תסב אותן לאחר אם קיבלה הסכמת הבעלים לכך מראש ובכתב, על אף האמור לעיל בס"ק זה, תהיה החברה זכאית להסב זכויותיה לחברה בשליטתה וניהולה (היינו חברה שהיא בעלת לפחות 51% מהון המניות בה ובעלת הזכות לנאות לפחות 51% מהדירקטורים בה), וובהר, כי הנציגות תהא רשאית להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיה בפרויקט ו/או בחלקו לאחרים ובלבד שזכויות החברה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותיות והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.2 לצורך ניהול הפרויקט ושאר התחייבויותיה על פי הסכם זה, תחזיק החברה על חשבונה צוות עובדים ו/או קבלני משנה מיומנים ומקצועיים ככל שיידרש על מנת לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם זה ובתנאי שלא יפחת נאמור בנספח ג' להסכם זה. מובהר כי החברה אחראית באופן בלעדי מכל הקשור לעובדים המועסקים על ידיה בפרויקט וכי לא יחולו יחסי עובד מעביד בין הבעלים למנהלת ו/או עובדיה ו/או כל עובד בפרויקט כן מתחייבת החברה להעסיק את עובדיה ולשלם להם את כל הנדרש לפי דין אף במקרה של פיטורין. החברה תשפה את הבעלים ו/או המחזיקים

בכל מקרה של תביעה מאת עובדיה של החברה כנגד הבעלים בנין טענת יחסי עובד מעביד.

ככל שיידרש שינוי במצבת כח אדם – לפי ההחלטות הנציגות, לרבות במספר העובדים או בהיקף שעות העבודה, באופן קבוע, תוגש הצעת מחיר מתאימה מהחברה לאישור הנציגות, ולאחר קבלת אישור, אם וככל שתאושר, יתבצע השינוי כאמור.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.3 כל שינוי של תנאי חוזה ייעשה אך ורק בכתב ובחתימה של שני הצדדים עליו לרבות שינוי של סעיף זה, אחרת אין ולא יהיה כל נזקף לשינוי כלשהו ואו טענה להסכם ואו נוהג.

10.5 מבלי לפגוע או למעט מכלל האמור לעיל, הנציגות תהא רשאית בכל עת להורות לחברה להחליף עובדים ואו נותני שירותים ו/א ספקים – שאינם משביעים את דעתה והחברה מתחייבת לפעול באופן מידי בהתאם להוראות הנציגות ואין לחברה כל זכות להתנגד לכך.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.6 לצרכי עבודתה ולפי שיקול דעתה החברה תטכור ממי מהבעלים בקומה 3, חדר או שני חדרים: חדר אב הבית וחדר אבטחה בקומה שלישית ותשלם בעבור כך דמי שכירות כפי שתידרש החברה מאותם בעלים.

10.7 החברה מתחייבת לשלם במועד ובאופן שיטף קבוע וכנדרש לרבות לחברת החשמל ותאגיד המים ופינוי אשפה את כלל התשלומים השוטפים שחלים בגין השטחים הציבוריים וכן לשלם לכלל הרשויות והמשרדים את האגרות, המיסים וההיטלים החלים על כלל נותני השירותים ו/או הספקים ו/או החברות – לשם מתן שירותים קבועים ו/או מזדמנים ו/או לשם השגת רישיונות וכיו"ב.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.8 החברה מתחייבת לפתח את השטחים הציבוריים ולשפר המראה שלהם, באופן כזה שכלל השטחים הציבוריים מחוץ לבניין בקומות 3 ו-4, תבוצע בהם עבודת גינון קבועה ותמידית, השלטים יתוקנו ויצבעו ואו יוחלפו לרבות השלט "מגדל הניבאים" כולל תאורה, כלל המעקות ואו הברזים ייצבעו, מדי תקופה. החברה מתחייבת לו אוג לשילוט אחיד של ככל פירוט המסחר בקומות המסחר וכלל המשרדים בכל הבניין – באופן שבקומות 3 ו-4 יהיה שילוט גדול, ומספק להדרכה והקלת ההתמצאות של הבאים לבניין – שילוט שהנציגות תאשר, ואשר יחליף השילוט הקיים. כמו כן יותקן שילוט מתאים (שיאושר ע"י הנציגות), בכל מעלית של פירוט המסחר או המשרדים המשמשים את הקומות רלוונטיות בכל מעלית בגודל אחיד, יפה וברור. יותקנו שלטי הכוונה להנעה למעליות רלוונטיות (לקומות 7 ו-8). החברה תדאג, לניקיון המעליות, ולצביעה של פנים המעליות וכן לצביעה בהירה, נקייה ויפה של מעליות נקומות 1- (חניון הסופר) עד לקומה 4 וניקיון קבוע של הזכוכיות. הכל לשביעות רצון הנציגות. יותקנו עציצים וריהוט דקורטיבי בשטחים הציבוריים בקומות 3 ו-4.

10.9 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה, לבין הוראה במסמך ואו בהסכם אחר לגברו הוראות הסכם זה.

10.10 על הפרת הסכם זה יהולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), תש"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תש"א-1970.

10.11 מוסכם בין הצדדים כי על מנת שלא יפגע ניהולו השוטף של הבניין, הרי שתרופות היחידה של החברה בכל מקרה של תביעה ואו סכסוך בין הצדדים תתמצה אך ורק בתובענה כספית שרוגש לבית המשפט המוסמך כאמור להלן, ולא בצו מניעה או באכיפת ביצוע של הסכם זה בעין.

10.13 הפרת סעיף מהסעיפים המצוינים כסעיפים מהותיים בחוזה תחווה מחוזה הפרה יסודית של הסכם זה.

כל הפרה יסודית של הסכם זה תזכה את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא כל צורך בהוכחת נזק בסך 80,000 ש"ח וזאת מבלי למגוע בכל סעד אחר ו/או נוסף העומד לצד הנפגע

10.14 כתובות הצדדים הינם כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה לפי הסכם זה תהיה בכתב ותשלח בדואר רשום לפי הכתובות במבוא. כל הודעה שתשלח כנייל מצד אחד למשנהו תחשב כנתקבלה בתום 3 ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בסניף דואר ישראל.

10.15 מוסכם בזאת כי כל שינוי של תנאי ו/או סעיף בחוזה זה לרבות שינוי סעיף זה יהיה אך ורק ולאחר שניתן לכך אישור מראש ובכתב של הנציגות לשינוי שכזה, שאחרת אין לכלל הסכמה ו/או מנהג ו/או התנהגות ו/או ויתור כדי להוות הסכמה לשינוי של תנאי ו/או סעיף בחוזה זה.

10.15 החברה מצהירה ומאשרת כי קיבלה החלטה כדין ביום 11/11/2017 להתקשר בחוזה זה ולחתום עליו עם הנציגות.

10.16 החברה תדאג כי בעל חברת האם יחתמו על ערבות אישית להבטחת קיום התחייבויות החברה.

שׁוֹבֵל נִיהוּל
מְגִדֵל הַנְּבִיאִים בַּע"מ
ח.פ. 515697217
חברת שובל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
ח.פ. 515697217

ולראיה באו הצדדים על החתום



הנציגות באמצעות מורשי החתימה

ערבות אישית של מנהלי החברה:

התחייבות הערבים

אנו הח"מ: 1. אנו הח"מ
ערבים בזאת ביהוד ולחוד לכל התחייבויות החברה בהסכם זה באופן אישי ובלתי מותנה.

ערב

ערב

2017-9-27

נספח ב' – להסכם הניהול

פרויקט מגדל הנביאים למסחר, לשירותים מסחריים המוקם ע"י החברה על המקרקעין הידועים כחלקה: 10 בגוש 12222 ברח' חורי 2, חיפה.

"הפרייקט"

הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, החלפה, ניקיון, בדיק, ביטוח, גינון, שמירה ואבטחה, אחזקה של כלל הרכוש המשותף בכלל השטחים הציבוריים, המתקנים המשותפים של שטחי המסחר והמשרדים לרבות סבלי למגוון בכלליות האמור לעיל לגרוב למיזוג, אורזר והסקת השטחים האמורים, תשלומי חשמל ומים בשטחים הציבוריים, שילוט מתאים ואחיד בכלל השטחים הציבוריים, טיפול והקפדה על פעילות תקינה של כלל המעליות, אחזקתן, צביעה ואו החלפה בתוך ומחוץ למעליות, אחזקה, טיפול והחלפה של בריזים, אסלות הדחה, מתקני ניגוב ידיים, סבוניות, טיפול וניקיון ואחזקה של כלל המעברים כולל המעבר לכרמלית עד לעמדת הכרטיסן, ניקיון ותמידי של כלל החלונות והזכוכיות נותן הבניין בחלק הפנימי ורק בשטחים הציבוריים, טיפול, אחזקה, תיקון וניקיון קירות המסך מזכוכית, ועריכת ופריסום בכל שיהיה מעת לעת, וכל שירות או פעולה אחרת שהחברה תחליט לבצע בשטחים הנ"ל, השנת רישיון עסק לכל שנה ישנה.

"השירותים"

כל פעולה שתבוצע ע"י חברת הניהול לשם ביצוע השירותים וניהולם.

"ניהול וביצוע השירותים"

שטחים המוחזקים ע"י בעלים ואו שוכרים ושאנם שטחים ציבוריים.

"שטחי המסחר והמשרדים"

כלל השטחים בבניין ומחוצה לו שאינם בבעלות ואו אחזקה של המחזיקים להוציא את שטח החניון בבניין (אך כולל את שטחי המבואות למעליות הנמצאות גם בחניונים) וכן את הצרות והתשתיות העוברות בחניונים) וכן, קירות מסך, קירות, מעברים, מבואות, לובי, מעבר לכרמלית – (עד לעמדת הכרטיסן), קירות מים, חלונות, זכוכיות, חדרי שירותים, חדרי בקרה וכיו"ב.

"שטחים ציבוריים"

בעלים, שוכרים או בעלי זכות חזקה בשטחי המסחר והמשרדים.

"המחזיק"

נציגות בעלי הנכסים – היחידות במגדל הנביאים שנבחרה באסיפת בעלי המניות מעת לעת.

"הנציגות"

הזוה הניהול, שנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

"החחה"

הנכס- הבניין כמוגדר בחחה שבין הנציגות לחברה.

"הנכס"

נותקני מזוג אויר מכל הסוגים, מעליות, מתקני חשמל, אינסטלציות, חדרי שירותים, תקרות אקוסטיות, מקלטים, תאורה, מתקני מים, ביוב, תעלה, צנרת חשמל, מים, ביוב, בדיק, תקשורת, גנרטור חירום, מתקני בקרה ומתקנים אחרים של הפרויקט - הבניין המשמשים את כלל המחזיקים חלקם בשטחי המסחר והמשרדים או חלקם במישורין או בעקיפין.

"המתקנים"

שגל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
ח.פ. 5156

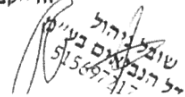
1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באופן בלעדי בכלל השטחים הציבוריים בנכס (לא בתוך שטחי המסחר והמשרדים המוזכרים ע"י המחזיקים, אך אספקה של ושתיות עד לכל יחידה ויחידה בנכס המוזכרת ע"י מחזיק שטחי מסחר ומשרדים), ומתחייבת לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה ובהסכם הניהול.
2. חברת הניהול מתחייבת כי כלל השירותים שיינתנו על ידה יהיו טובים ביותר, באיכות טובה ביותר, ע"י בעלי מקצוע מיומנים, מקצועיים, ישראלים בלבד, עם ציוד ומתקנים מסוג ואיכות טובים ביותר בעלי תו תקן וציוד מתכלה באיכות טובה מאוד לרבות תכשירי ניקיון, נייר, טואלטיקה, תכשירי ניקוי, מנורות, מפסקים, שקעים, וכיו"ב.
3. חברת הניהול תקבל לידיה את הניהול והביצוע של שירותים לפי הסכם זה החל מיום 1.8.17 לגבי כל חלק מהשטחים הציבוריים ותדאג להשיג רישיון עסק לבניין.
3. תקופת הסכם זה תתחיל ותסתיים בתאריך שנקבע בהסכם הניהול על ידי הצדדים בהסכם.
4. הנציגות מסכימה לכך שחברת הניהול תקבע נעת לעת תקנות וכללי התנהגות של מחזיקים בפרויקט – בכפוף לאישור הנציגות מראש, והמחזיקים מחויבים לנהוג לפיהן.
5. א. לארגן ולהחזיק משרד בו תרוכזה פעולות ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים שאליו יוכל כל מחזיק לפנות עם דרישות ומשאלות הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בשטחי ציבוריים ולפעילותיה של חברת הניהול בקשר לכך וזאת עד כמה שהן נוגעות לשירותים.
- ב. לארגן, להקים ולחזיק ולהעסיק מנגנון מומחים ועובדים טכניים מקצועיים מנהליים ואחרים לבצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, פועלים, בעלי מלאכה, מהנדסים, יועצים או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול ובהתאם להתחייבותה על פי הצעתה – ובתאם להתחייבותיה בהסכם הניהול.
- ג. לבצע את אונס הביטוחים של השטחים הציבוריים, בהתאם לנספח הביטוח בהסכם הניהול בנוגע ולשלם את הפרמיות במלואן.
- ד. להשיג בעלי מקצוע מיומנים וטובים ולערוך מכרזים לחברות לשם ביצוע שימוצים ו/או שיפורים מעת לעת לפי החלטת הנציגות – ולפקח על ביצוע העבודה של החברות הזוכות, ובכפוף לכך שהמיקוח לא יקים לחברה אחרות שאינה נתונה לה.
- ה. לבצע את גביית תשלומי הניהול ניכל מחזיק ומחזיק ולנקוט בהליכים נגד סרבני תשלום.
- ו. חברת הניהול תרכוש מתקנים נוספים, ככל שצריך ונחוץ, אשר ישמשו לרווחתם ולנוחיותם של באי הפרויקט, לרבות מתקני בקרה, בטיחות וכל מתקן אשר יחא בו כדי לשמר את איכות ורמת השירותים כיאה לבנין מדרגני המכיל שטחים מסחריים ומשרדים. המחזיקים ישאו בכל העלויות שלפי סעיף זה.
- ז. חברת הניהול תדאג לעמידה בכל הדרישות ו/או התקנים והתקנות הנדרשות מבניין "מגדל הנביאים" – וכן תדאג ומתחייבת כי מדי שנה בשנה והחל מחודש מאי 2018 יחדש רישיון העסק לבניין, בכפוף לאמור בהסכם העיקרי.
- ח. חברת הניהול, אינה מורשית ומנועה מלגבות תשלומי דמי ניהול שונים מהקבוע בהסכם מכל מחזיק ומחזיק, אלא אם החליטה לעשות הנחה או לותר עליהם מחמת החלטה פילנטרומית – לגוף עמונה פילנטרומית, ולאחר שהנציגות אישרה זאת. בכל מקרה לא יהיה בכך, כדי להגדיל ו/או להטיל חבות גבוהה יותר על מחזיקים אחרים בשל ויותר ו/או הנחה כלשהי של חברת הניהול.

שופר ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
91567-17

- ט. חברת הניהול מחויבת לדאוג, כי בכל תקופת ההסכם עמה יהיו אנשי קשר – המצויים בכוננות הגעה לבניין, כל אימת שיווצר מצב דחוף המחייב מתן פתרון ו/או תיקון למצבים דחופים ביותר לרבות, שמירה, תיקון, חילוף, שמירת הסדר, ניקיון. שמוה אנשי הקשר ומספרי הטלפון הזמינים יהיו כל העת בידי השומרים בבניין – באופן שניתן יהיה לעשות בהם שימוש מידי.
6. א. הבעלים של כל יחידה יהיה חייב בתשלום דמי הניהול, ככל ששוכר או מחזיק מסרב לשלם דמי ניהול, ואף ולאחר קבלת פסק דין נגדו אצל המפקחת, ממשיך בסירובו. או אז במקרה שכזה – הבעלים יהיה חייב באופן ישיר לתשלום דמי הניהול, שחייב המחזיק (בערכים נומינליים – לא כולל הוצאות משפט) לחברת הניהול.
- ב. כל מחזיק בניין ישנם לחברת הניהול את חלקו המדויק לפי הטבלה ה – בחוזה הניהול, שהינו שטח הנטו של היחידה המנוהקת על ידו לפי הטבלה ד' בחוזה הניהול בצירוף 22% על שטח זה כפול סכום דמי הניהול הנקובים בהסכם הניהול – הכוללים או שאינם כוללים מיזוג.
- ג. חברת הניהול תמציא מירוט ומידע מלא, מאזני בוחן רבעוניים דו"חות שנתיים (מבוקרים) ביחס לנלל הוצאות וההכנסות, ומירוט בחשבוניות של כלל התשלומים והתקבולים – שלהם במרוקט וימצאו מידע זה לכל אחד מהמחזיקים בבניין לפי בקשתו.
- ד. חברת הניהול, מתחייבת לפעול במרוקט – נמשק סגור, מבלי לצרף כל חברה ו/או גוף כלשהו נוסף ו/או אחר ולא לשתף כל הוצאה ו/או הכנסה מכל גורם אחר שאינו קשור בבניין.
- ה. חברת הניהול מתחייבת, שכלל העובדים הקבועים בבניין (אב בית, איש אחזקה, שומרים ועובדי ניקיון), יעבדו אך ורק בבניין ולא ישועו מאתר אחד למשנהו – ולא יעבדו בכל מרוקט אחר ו/או נוסף.
7. א. מוסכם בזאת, כי בכמוף לאישור מוקדם ובכתב של הנציגות לפי בקשת חברת הניהול – המצאה הוכחה לסרבנות של מחזיק כלשהו ביחידה, באחד או יותר מן התרופות דלהלן:
- (1) להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים לדייר ו/או ליחידה המנוהקת על ידו.
- (2) לנותק את אטמפת מיזוג האוויר ליחידה (ככל שמיזוג האוויר מרכזי ולא פרטי) למותק הניזונה ו/או הניתנת נואמצעי חברת הניהול.
- ב. כל ההוצאות או תשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או שידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו, ישולמו על ידי המחזיק.
- ג. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שרות כשלהוא ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים לגבי זכויותיו בו כולו או חלקו, לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם הניהול, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים או שהדבר יאושר ע"י הנציגות.
8. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות על כל הוצאותיה והכנסותיה בנין ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים וכן כרטיסיה שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ומחזיק בחלק כלשהוא משטחי המסחר והמשרדים. חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת חשבונות אלה לשלם עריכת ואישור של הדו"חות הכספיים והמאזנים של חברת הניהול.
9. כל מחזיק בשטחי הנסחר והמשרדים רשאי לעיין במשרדי חברת הניהול בתענת מהדו"ח הכספי המבוקר ע"י רו"ח ואשר יתפרסם אחרת לשנה. המועדים לעיון בדו"ח זה ייקבעו על ידי חברת הניהול בתיאום עם אותו המחזיק.



12.6


 שומר ניהול
 דל הניהול בע"מ
 51566717

10. כל בעלים של יחידה בבניין, מתחייב בזאת, כי במידה ויחפוף להשכיר את היחידה שלו לתקופה כלשהיא, יהא עליו, לאחר החתימה על חוזה השכירות להעביר עותק מחוזה השכירות לאב הבית ואוי נציג חברת הניהול בבניין.
11. חברת הניהול לא תהא רשאית בשום מקרה לצמצם את מתן השירותים. צמצום שירותים יהא אפשרי ומותר אך ורק ולאחר הגשת בקשה מפורטת לנציגות עם טיעונים מוכחים – ורק ובמידה והנציגות לפי שיקול דעתה הבלעדי – תאשר זאת, יהא ניתן לצמצם שירותים. החלטת הנציגות הינה לפי שיקול דעתה בלבד ואין ולא ניתן לערער עליה.
12. חברת הניהול אינה רשאית להעביר הטיפול בניהול וביצוע השירותים לידי כל חברה, ואו תאגיד או גוף משפטי אחר בכל תקופת ההסכם.
- אם וככל שהנציגות תאשר לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר העברת הטיפול בניהול הבניין לחברה אחרת, אזי יהיה על החברה החליפית לעמוד בכל ההתחייבויות, הערבויות והביטחונות על פי הסכם הניהול ונספח זה לרבות המיקדון. רק לנציגות יש את הזכות לאשר או לאשר כל בקשה להעברת הניהול – ולפי שיקול דעתה בלבד, מבלי שניתן יהיה לתקוף ואו לבוא בכל טענה לנציגות בגין כך.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ביכולתה של החברה להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות שלפי ההסכם.
13. המחיר המקסימלי שגיבה ע"י חברת הניהול מכל מחזיק ומחזיק יהיה כפי שסוכם בין הנציגות לחברת הניהול.
14. לנציגות שמורה הזכות להורות על הוספת שירותים מעבר להתחייבויות חברת הניהול לפי שיקול דעתה, וחברת הניהול מתחייבת לבצען בכפוף לתשלום נוסף שיקבע בהסכמה בין הצדדים ובאין הסכמה – ע"י תמחור של $10\% + \text{cost}$.

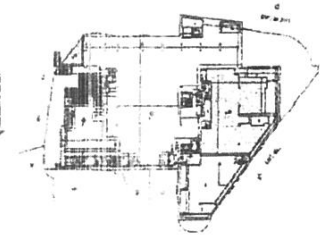
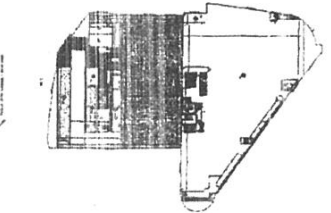
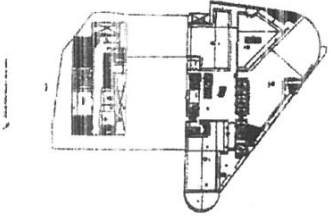
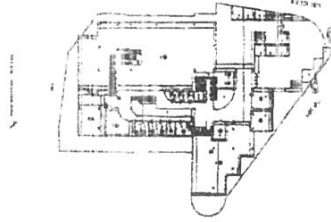
שׁוֹבֵל נִיְהוּל
מְגִדֵל הַנְּבִיאִים בִּע"מ
51569721



W:\ספריה - מ"מ-272-נספח ב להסכם הניהול.doc

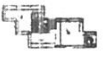
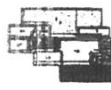
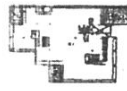
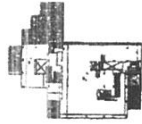
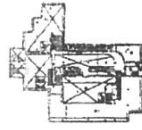


שׁוֹבֵל נִיְהוּל
מְגִדֵל הַנְּבִיאִים בִּע"מ
51569721



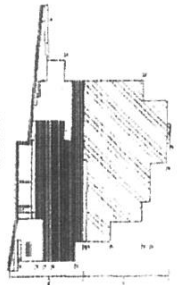
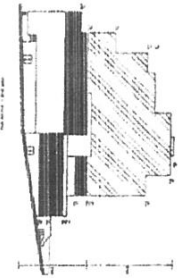
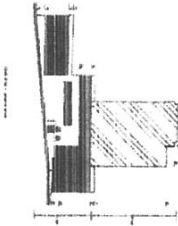
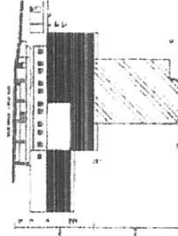
Handwritten signature or initials.

Handwritten signature and stamp:
טובל עירייה
מנדל השני
ח.פ. 91569723



[Handwritten signature]
27.6

[Handwritten signature]
שיתוף קהילי
מודל הנמאות בנייה
ח.פ. 17/19



Handwritten signature or initials.

שופט (קדול)
מגדל הנג'לים בע"מ
ח.פ. 51566
Handwritten signature over the stamp.



מרכיב עלות	כמות	תעריף חודשי
שמירה		15000
שמירה 24/7	1	40000
ניקיון	2	18000
מכונת שטיפה		800
חומרי טואלטיקה וחומרי ניקיון	1	3000
עובד אחזקה	1	10000
מנהל בניין	1	20000
מעליות, בודק מעליות, אפיק	6	6700
בודק מעליות ובקרת שרות + יועץ מעליות	1	
ביטוח - צד ג' / מבנה	1	8500
אחזקה-מבנה/שער/שילוט	1	1500
ארונות חשמל	1	1250
מיזוג ללא חלפים	1	2500
מאגרי מים	1	417
מים צריכה	1	7000
תשלומי חשמל	1	23000
מערכות כיבוי אש	1	2000
אגרת כיבוי אש	1	500
גיטון	1	800
גנרטור	1	500
חלונות חיצוני	1	3000
פינוי אשפה	1	6000
בצ"מ ועלויות שלא נכנסו לסעיף ספציפי	1	10000
הוצאות ניהול כגון: שכירת חדר, ציוד משרדי,	1	3500
תקשורת אינטרנט	1	
משפטים	1	
הנה"ח	1	2500
ה"ח לחברה ודו"ח שנתי	1	600
סה"כ ללא ניהול	1	187067
דמי ניהול		20000
סה"כ	1	207067

196.088

נספח ו'

* ביטוח משילב אש ונזק תוצאתי (כולל רעידת אדמה וזקי טבע)

מבנה ותכולה: ע"ס 100,000,000 ש"ח

פריצה: ע"ס 250,000 ש"ח

פינוי הריסות בנוסף לכיסוי הביטוח 2,000,000 ש"ח

הוצאות מיוחדות בנוסף 500,000 ש"ח

כל הסיכונים בנוסף 500,000 ש"ח

נוקי התמטטות המבנה עד 5,000,000 ש"ח (כולל נזק תוצאתי)

ביטוח עודף בגין שינויים עד 500,000 ש"ח

אבדן דמי נדל"ל 840,000 ש"ח (שיפוי 24 חודש)

אבדן דמי שכירות 1,000,000 ש"ח (שיפוי 24 חודש)

הכנת תביעה: 50,000 ש"ח

ביטוח צד שלישי

גבול אחריות 20,000,000 ש"ח

ביטוח שברי מכוני

ערך הציוד כחדש 9,500,000 ש"ח

W:\ספריות - מומ-272-נספח ו' לחסיכם הנהל.doc



מחול והחזרת נכס חריג

שגב ניהול
מגדל הנסאים בע"מ
ח.פ. 515697477

