

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

י"ט באדר התש"פ  
 15 במרץ 2020  
 נכ. 2020-2074

**חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר 0000000**

**שנערך ונחתם בירושלים ב \_\_\_\_\_ 2020**

<u>מצד אחד</u>	(להלן: המשכיר)	שם החברה ח.פ. 000000000	בין
<u>מצד שני</u>	(להלן: השוכר)	ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי	לבין

**מ ב ר א**

**הואיל** והמשכיר הינו הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות והינו המחזיק הבלעדי של [מבנה קיים] [מבנה שייבנה] [מבנה בבנייה] או שטחים במבנה (המבנה כולו ייקרא להלן: **המבנה**, והשטחים שבבעלות המשכיר ייקרא להלן: **שטחי המשכיר**);

**והואיל** והמבנה נמצא בעיר \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ לפי תכנית בנין עיר \_\_\_\_\_; חלקת משנה \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ / מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית בנין עיר \_\_\_\_\_;

**והואיל** ובתוך שטחי המשכיר נמצא שטח של כ- **000** מ"ר ברוטו **בקומה 0** שייעודו משרדים (להלן: **המושכר**) ובנוסף **0** מקומות חניה מקורים/לא מקורים לכלי רכב ללא תשלום לרבות לתשלום ארנונה ודמי תחזוקה (להלן: **שטחי החניה**);

**והואיל** והמשכיר זכה במכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן: **המכרז**) להשכרת מושכרים שפרסמה ועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי באמצעות מינהל הדיור הממשלתי;

**והואיל** ומינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן: **הדיור הממשלתי**) הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה כחלק ממסמכי המכרז ואשר העתק ממנו מצ"ב (להלן: **חוזה ניהול ותחזוקה**);

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

**והואיל** והמשכיר הסכים להתאים את המושכר לצרכיו של השוכר וכמפורט במסמכי המכרז זה להלן;

**והואיל** ובהתאם למכרז הוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה כמפורט להלן:

**אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

- 1. המבוא, הנספחים ופרשנות**
  - א. המבוא לחוזה זה, החוברת ו/או המסמכים שחולקו במסגרת המכרז - אם ההתקשרות נעשתה במסגרת מכרז - (להלן: **מסמכי המכרז**) והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
  - ב. סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
  - ג. אם תקופת השכירות המוקנית לשוכר בהתאם לסעיף 14 להלן עולה על 5 שנים אזי בכל מקום בחוזה זה בו ישנה התייחסות ו"שכירות" יחשב הדבר כאילו מדובר ב"חכירה".
- 2. פרטי המושכר**
  - א. המושכר ושטחי החניה מתוחם/ים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.
  - ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מודד מוסמך של השוכר ו/או על פי תשריט שיעביר המשכיר לשוכר.
  - (2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - "עקרונות מדידה".

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

- ג. (1) במידה ובמושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן: **תכולת המשכיר**) המפורטים ברשימה המצ"ב ומסומנת כנספח ג' - "רשימת תכולת המשכיר במושכר", המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישת השוכר.
- (2) השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
- (3) אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה כשומר חינם בהתאם לחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

#### 3. השכרת המושכר, שימוש ויעודו

- א. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.
- ב. מוסכם בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן: **הייעוד המוסכם**) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן: **מוסד התכנון**) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: **חוק התכנון והבניה**) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן.
- מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והוא רשאי להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך או כל גוף אחר שאליו השוכר נותן שירותים במסגרת מינהל הדיור הממשלתי, וזאת לפי ראות עיניו של השוכר והוא רשאי להחליף את הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, כולם או מקצתם, מדי פעם.
- ג. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר במשך כל שעות היום והלילה.

#### 4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

- א. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: **חוק הגנת הדייר**) או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כל שהן לדיירים כדיירים מוגנים במושכר.
- ב. השוכר מצהיר ומאשר כי לא שילם ולא התחייב לשלם למשכיר בעבור המושכר דמי מפתח או כל תשלום אחר היכול להיחשב כדמי מפתח וכי העבודה שתבוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

#### 5. התאמת המושכר לייעודו

- א. המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.

#### א

- א. לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך ועל חשבוננו, מתחייב המשכיר [לבנות את] [להשלים בניית] המבנה בהתאם להיתרים ולתכניות והמפרטים המצ"ב כנספח ב', ברמה גבוהה ושימוש בחומרים הטובים ביותר וכן להתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.
- ב.
1. התכנון, ההתאמה וביצועם (להלן: **עבודות ההתאמה**) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבוננו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני ותכולת העבודה המצ"ב כנספח לחוזה זה, המהווים חלק ממסמכי החוזה.
  2. המשכיר מתחייב שבביצוע העבודות לא יועסקו עובדים זרים אלא אם כן הוא יקבל על כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם להחלטות הממשלה בעניין.
- ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבוננו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 30 ימים מיום חתימת חוזה זה;
- (2) תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת הערות, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שסימכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת הערות של הדיור הממשלתי;
- (4) תוך 30 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

- (5) לביצוע עבודות ההתאמה (להלן: **לוח הזמנים**), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה והאפיון הטכני (להלן: **תוכניות העבודה**); הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך **14** ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך **14** ימים מהגשת ההערות, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שישמיו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך **7** ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תוכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן: **תוכניות העבודה המאושרות**, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא להלן: **לוח הזמנים לביצוע העבודות**);
- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך **30** ימים מיום אישורם של תוכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
- (8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;

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

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

ה. המשכיר יבצע את עבודות ההתאמה על חשבונו ועל פי תוכניות העבודה המאושרות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במיומנות, במקצועיות וברמת עבודה וגימור מעולה ובחומרים הטובים ביותר;

ו. הדיור הממשלתי יהיה רשאי למנות נציג אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה ואולם אין בפיקוח זה לעשות את הדיור הממשלתי, המדינה או המשלה אחראים על ביצוע עבודות ההתאמה או טיבן והמשכיר בלבד יהיה אחראי על ביצוע העבודות וטיבן; מטרת הפיקוח של הדיור הממשלתי היא מניעת אי-הבנות ומתן אפשרות לדיור הממשלתי לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לנאמר לעיל.

#### ז. שינויים ותוספות

במידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם נכללים בתוכניות העבודה המאושרות (להלן: **התוספות**) יוסדר הדבר כלהלן:

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.9 ב(1) להלן, מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

#### ח. עבודות השוכר

- (1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר לייעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן: **עבודות השוכר**), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידי לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- (2) המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- (3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להיכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובתיאום עם המשכיר.

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

(4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורים לעיל.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א להלן, יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן: הערבות), בנוסח שדוגמתו מופיעה בתוספת השנייה לחוזה זה בסכום ששיעורו שווה ל- 210 ש"ח צמוד למדד של חודש ינואר 1999 לכל מ"ר ברוטו של המושכר. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשווער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות בפועל על פי דרישת השוכר; אי-חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ו/או לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה.

לאחר מתן הזדמנות למשכיר להשמיע את טענותיו, השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 5 ו-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדית של השוכר.

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

#### י. אישורים מטעם הדיור הממשלתי

כל האישורים הנדרשים מטעמו של הדיור הממשלתי הן מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה והן מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של החשב הכללי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או ע"י מי שימנה מנהל הדיור הממשלתי. לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגביו תנאי סעיף 1.5 לעיל.

#### 6. מסירת המושכר

א. המושכר יימסר לידי הממונה המחוזי על הדיור הממשלתי, או מי שיסמיך מנהל הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום \_\_\_\_\_, כשהמושכר ריק מכל חפץ ואדם ופנוי לשימוש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהרחוב אל כניסת המושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 1.5 לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו ליעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בעניין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) היתר בניה לשימוש במושכר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד ליעוד המוסכם ו/או היתר לשימוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנות התכנית המעידים, לדעת היועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו, כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;
- (2) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970;
- (3) אישור יועץ בטיחות;
- (4) אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
- (5) העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970 למהנדס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורתו במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הינו העתק מדויק של המקור;
- (6) אישור מבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;
- (7) אישור מבדק מיזוג אוויר;
- (8) אישור מבדק חשמל ותקשורת;
- (9) אישור מבדק יועץ אינסטלציה;
- (10) אישור מבדק עוצמות אור;

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

- (11) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
- (12) אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרבות דרכי גישה לשטח זה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תקנותיו;
- (13) אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבת, יועץ לבניה ירוקה תו-תקן ירוק);
- (14) אישור קונסטרוקטור כי המבנה עובד בתקן רעידות אדמה עדכני;
- (15) מבדק תנאים סביבתיים לרבות מבדק שטף אלקטרו מגנטי ואישור יועץ קרינה כי המושכר עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה;
- (16) אישור כל יועץ ו/או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
- (17) 4 סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל ("As Made") ותוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות חתכים בצמתי מפגש מערכות;
- (18) תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים;

ב. בעת מסירת המושכר לשוכר ייערך פרוטוקול (להלן: **פרוטוקול הקבלה**) שיכיל תיאור מצב המושכר והוא ייחתם ע"י נציג מינהל הדיור הממשלתי והמשכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה, תהווה אישור כי המושכר נמסר לשוכר כשהיינו מושלם כאמור בסעיף קטן א בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר לשוכר ייקרא להלן: **יום מסירת המושכר**).

#### 7. תיקונים החלים על השוכר

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

#### 8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

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

- (1) בלאי;
- (2) כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;
- (3) המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרזבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויסודות המבנה;
- (4) מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב;
- (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
- (7) מעליות ודרגנועים לרבות ביטוח אחריות;
- (8) מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
- (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- (10) מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
- (12) חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;

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

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

לא עשה המשכיר את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאחר הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי השוכר לקזז את החוב האמור מכל סכום שיגיע למשכיר מהשוכר. חוב כאמור בסעיף זה יישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מדי פעם, החל מהיום ה-31 לאחר יום התשלום בפועל ע"י השוכר.

ב. למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתיקון כל ליקויי בניית המבנה לרבות השלד והמסד ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו או אם יימנע השימוש במושכר או חלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי:

- (1) תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש;
- (2) לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שכירות, דמי תחזוקה או ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר וכן;
- (3) המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבוננו תוך פרק זמן סביר כדי להביא את המושכר כולו והמבנה למצב ראוי לשימוש ע"י השוכר כאורגן של מדינת ישראל וכמו כן ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיחול על המושכר לרבות ארנונה והיטלים מאחרים עד לאכלוס המושכר מחדש ע"י השוכר.
- (4) בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 6 לעיל בהתאמה.

#### 9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

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

ב.

(1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיוודע למשכיר מנהל הדיור הממשלתי מדי פעם (להלן: **המשתמש**) ישלם למשכיר סכום קבוע (Fixed price) של \_\_\_\_\_ ₪ למ"ר לחודש עבור ניהול, תחזוקת פנים וניקיון פנים עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן: **דמי הניהול**) כפי שייקבע על ידי הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיוור הממשלתי (להלן: **הממונה על התחזוקה**). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים לא יכלול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול ותחזוקה בשינויים המחויבים והוא ייחתם בין המשכיר לבין המשתמש.

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

אחריות לתשלום עבור דמי ניהול התחזוקה תתחיל החל מיום תחילת מתן השירות בפועל או מיום מסירת המושכר כאמור בסעיף 6 לעיל, המאוחר ביניהם.

למען הסר ספק, לא ייכללו בהוצאות עבור השטחים המשותפים הוצאות עבור בדיקות תקופתיות ובטיחותיות, תיקונים או החלפת מערכות ומתקנים שבאחריות המשכיר לפי סעיף 8 לעיל לרבות תיקונים בסיסיים למערכות ומתקנים אלה, מעליות ומיזוג אוויר. הוצאות אלה יחולו על המשכיר בלבד.

- (2) כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול ותחזוקה או חלקו באופן מלא ותקין ע"י חברת ניהול וחברת הניהול תפעל על פי כל הוראות הנדרשות בחוזה ניהול ותחזוקה לרבות ההוראות המתייחסות לזכויות עובדי ניקיון, תחשב האספקה כאספקה ע"י המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.
- (3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה כאשר משרדים ממשלתיים (לרבות הדיוור הממשלתי) יהיו הבעלים ו/או השוכרים של יותר ממחצית השטח ברוטו של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה ואזי יהיו דמי התחזוקה לפי ההצעה הזולה ביותר ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי סעיפי ההצעות ולדרוש

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

מהמשכיר להמציא לו העתקים של כל מסמך הקשור לבקשות לספקים ושל הצעות הספקים והוא יהיה רשאי להיות נוכח בכל דיון בין המשכיר לספקים. אם המשכיר יחליט לרכוש את השירותים מספק שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של עד 5% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שהגורם המספק את השירותים יהיה תאגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתם או אם שמספק השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

ג. על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהוא יסופק ע"י המשכיר, במישרין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה (כגון חב' החשמל, רשות מקומית וכיוצא באלה) אזי המשכיר לא יהא רשאי להוסיף לחשבונות שהוא יגיש לשוכר תקורה כלשהי עבור הוצאותיו לרבות עלות מימון הוצאות אלה.

ד. **מבוטל**  
ה.

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

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

(3) הודיע השוכר כאמור בסעיף 9. ה. (2) לעיל ולא עמד המשכיר בדרישות השוכר בנוגע לשירות הניתן למושכר (למעט לגבי שטחים משותפים במבנה) כאמור בהודעה, תוך פרק הזמן שנקבע לכך, יהיה השוכר רשאי להפסיק לקבל את השירות מנותן השירות ולספק את השירות באמצעות עובדיו ו/או כל גורם אחר שהשוכר יבחר לכך ולהפסיק לשלם למשכיר ו/או לנותן השירות ו/או לכל גורם אחר את התמורה בגין מתן השירות והמשכיר מתחייב בזאת לשתף פעולה עם השוכר בכל הנוגע להפסקת מתן השירות והמשכיר ישפה ויפצה את השוכר בגין כל הוצאה, טענה ודרישה מנותן השירות או מכל גורם אחר בקשר עם הפסקת מתן השירות ע"י נותן השירות.

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

ו. הקבלן ימציא לשוכר במעמד חתימת חוזה זה תצהיר ובו התחייבות כי לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה, לא יועסקו עובדים זרים כמפורט בהוראת תכ"ם, "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה", מס' 7.4.2.6.

#### 10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר.

ב. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו - וחתימת המשכיר על חוזה זה מהווה ייפוי כוח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בניה ממוסד התכנון הנוגע לעניין לביצוע השינויים - בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

ג. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

#### 11. תשלומי מסים ומע"מ

א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר (למעט ארנונה בגין מקומות חניה).

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

מודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי חניות אלה תחול על המשכיר ו/או הבעלים ו/או מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.

ב. השוכר לא יישא בהיטל השבחה או כל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במושכר או לגביו .

ג. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן א. או ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא שילם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם.

ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.

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

#### 12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בנזיקין

(1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בזדון.

(2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבוננו בלבד.

(3) (א) השוכר יישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר ינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.

(ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום /הוצאה שיאלץ לשאת בהם.

(ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו - (ב) דלעיל, המשכיר יישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בצידו ובחצרו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.

(ד) על אף האמור בסעיפים א ו - ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שייעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שרותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השירותים המתחייבים בנכס כאמור.

(4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".

השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שיישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), ו-31 (א) ו-(ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

הוצאה וסכום שיישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנזק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה 3(ג) ו-1(ד) לעיל.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.

פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בתכ"מ (כמוגדר להלן).

יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא.

קיומו זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסוים אליו מתייחסים האירוע והנזק.

(5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול.

(6) בכל מקום בסעיף זה בו נקבעה האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, ייכללו בהוצאות אלה שכר טרחה עו"ד, מומחה, הוצאות משפט, הצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

(7) (א) ארע למבנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכולו או במקצתו - בהתאם ליעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, זכאי השוכר לדרוש והמשכיר מתחייב, לשקם את הנכס שניזוק על מתקניו, תוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנזק.

(ב) לא בוצע שיקום מלא של הנכס תוך זמן סביר בהתחשב בהיקף הנזק, אשר היה מאפשר לשוכר לחזור ולעשות בו את השימוש שבגינו נשכר על ידו, זכאי השוכר:

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

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

#### ב. ביטוח

(1) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה של המושכר ואת כל חלקי המבנה ומערכות המבנה והתכולה שבבעלותו או באחריותו בביטוח "אש מורחב" בערכי כינון וכן לערוך ביטוח "אובדן תוצאתי" בגין אובדן או נזק הנובעים מנזק לרכוש האמור לתקופת שיפוי של לפחות 12 חודשים.

הביטוחים יכללו ויתור על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו (לרבות, כלפי משרדי ממשלה ויחידות סמך, ככל שישנם, בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם). הוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

למרות האמור מוסכם כי המשכיר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, אולם הפטור שלהלן יחול כאילו נערך הביטוח האמור במלואו.

המשכיר פוטר את השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו (לרבות משרדי ממשלה ויחידות סמך, ככל שישנם, בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם) מאחריות בגין נזק אשר בגינו הוא זכאי לשיפוי ע"פ ביטוחי הרכוש ואובדן תוצאתי אשר התחייב לערוך כאמור לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות). הפטור האמור לא יחול לטובת בן אדם

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

שגרם לנזק בכוונת זדון.

(2) כמו כן, המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות

כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו.  
לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח נוסף בהיותו שוכר בנכס.  
הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת.

גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪ ביחס לנכסים הממוקמים במבנה ששטחו עד 1,000 מ"ר.  
גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 20,000,000 ₪ ביחס לנכסים הממוקמים במבנה ששטחו מעל 1,000 מ"ר.

(3) הביטוחים יכללו את התנאים הבאים:

- (א) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לשוכר.
- (ב) חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.
- (ג) כל סעיף בביטוחי המשכיר המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי השוכר, והביטוחים של המשכיר יהיו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

(4) המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מבטח מורשה או אישור עריכת ביטוח חתום בידי מבטחו, אולם על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר את הפוליסות התקפות מיד עם דרישתן ע"י השוכר. לשוכר עומדת הזכות לבדוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסות והיקף גבולות האחריות המצויים בהן. המשכיר מצהיר ומתחייב כי זכות השוכר לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים בהתאם להסכם זה אינן מטילות על השוכר או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המשכיר לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

(5) המשכיר יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות ומתחייב לממש את הפוליסות בעת קרות מקרה ביטוח.

(6) השוכר יבטח את תכולתו במושכר, בהתאם לתנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ, 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 ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס, שביתות, פרעות, השבתות, נזק בזדון, וכן שוד ופריצה.

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

(7) השוכר מתחייב לדאוג לכיסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו במושכר, בהתאם לתנאי כתב הכיסוי הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.

(8) השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין תביעות שיוגשו נגד המשכיר על ידי כל אדם שבינו לבין השוכר קיימים יחסי עובד ומעביד והנובעות מפעילות השוכר בשטח המושכר, אלא אם כן קיימת אחריות למשכיר על פי הדין.

#### 13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

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

ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחריים בתנאי שישמרו ושיובטחו:

(1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה

(2) סילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה

(3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.

ג. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אזי:

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

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

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

#### 14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

א. תקופת השכירות היא למשך \_\_\_\_\_ שנים מיום מסירת החזקה במושכר כמתחייב ע"פ סעיף 6 לעיל.

ב. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות **בחמש** תקופות נוספות של עד שנה כל אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, בפקס, או בדואר אלקטרוני לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לעניין, לפי העניין.)

ג. במידה והמושכר מהווה חלק בלבד מהמבנה והמשכיר הינו הבעלים של המבנה כולו או שטחים בו נוספים על המושכר (להלן: **השטחים הנוספים**), תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות, כלהלן:

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

- (1) כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים כלשהם במבנה, ישלח לשוכר בדואר רשום הצעה בכתב בה יפורטו פרטי השטחים שהוא מציע להשכיר ותקופת השכירות המוצעת;
- (2) תוך 45 ימים מיום קבלת ההצעה יהיה השוכר רשאי להסכים לחתום על חוזה שכירות נוסף לגבי השטחים הנוספים בנוסף חוזה זה בשינוי תקופת השכירות ופרטי המושכר והוא יכין וישלח למשכיר את החוזה לחתימה וביול ואם השוכר ידרוש בצו עבודות התאמה, יגיש פרוגרמה ו/או מסמכים אחרים לצורך תכנון וביצוע עבודות ההתאמה כאמור בסעיף 5 לעיל;
- (3) דמי השכירות ייקבעו על ידי השמאי הממשלתי לפי בקשת השוכר לאחר שתוכניות העבודה המאושרות אושרו מטעם השוכר כמפורט בסעיף 5 לעיל; לא דרש השוכר בצו עבודות התאמה יגיש בקשה לשמאי הממשלתי תוך 14 ימים מיום חתימת חוזה השכירות;
- (4) סירב השוכר לשכור את השטחים הנוספים שהוצעו לו, או לא הגיב להצעת המשכיר תוך התקופה של 45 ימים הנ"ל, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את השטחים שהוצעו כאמור לעיל כרצונו ותבטל זכות קדימה זו של השוכר לגבי אותם שטחים שהוצעו על ידי המשכיר ובלבד שהמשכיר מתחייב כי לא ישתמש בשטחים הנוספים, בעצמו או על ידי אחרים, ולא יאפשר לאחרים להשתמש בהם, בייעוד שאינו משרדים, ללא הסכמת השוכר לכך בכתב ומראש. על אף האמור לעיל, מתחייב המשכיר לא להשתמש או לאפשר לאחרים להשתמש בחלק כלשהו של המבנה, שימוש שאינו הולם שימוש של המושכר למשרד ממשלתי או שיש בו כדי להטריד או לפגוע בפעילות השוטפת של השוכר במושכר. אין באמור בסעיף זה לחייב את המשכיר להפסיק את השימוש בשטחים במבנה שהיה קיים ערב חתימת חוזה זה.

#### 15. דמי שכירות

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

- (1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו \_\_\_\_\_ נח למ"ר לחודש, בתוספת מע"מ כחוק.
- (2) דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום מסירת המושכר וישולמו ע"י השוכר למשכיר בגין כל רבעון תוך 10 ימים מתחילת הרבעון כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר עבור התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף הרבעון בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).  
לצורך סעיף זה:
- "רבעון" - תקופה של שלושה חדשים קלנדריים החל באחד בינואר, אפריל, יולי ואוקטובר בכל שנה;
- (3) דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בהעברה בנקאית לחשבון המשכיר שעליו הודיע לחשב משרד האוצר במעמד חתימת חוזה זה. המשכיר יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבונו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

- (1) המשכיר יהיה זכאי לתוספת לדמי השכירות הבסיסיים שנקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיחולו בין המדד היסודי לבין המדד הקובע כמוגדר להלן;
- (2) אם המדד הקובע יהיה גבוה מן המדד היסודי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדד הקובע ביחס למדד היסודי;
- אם המדד הקובע יהיה נמוך מן המדד היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי;

לצורך סעיף זה -

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

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

"המדד היסודי" - מדד המחירים לצרכן של חודש \_\_\_\_\_ 2020;

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

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

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

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

#### 16. התחייבויות המשכיר

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

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

ג. לרשום את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהזדמנות הראשונה ואם לא ניתן לעשות זאת מיד אחרי חתימת חוזה זה, לרשום הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.

ד. לאורך כל תקופת השכירות, המשכיר יעמיד לרשות המשרד המשתמש, סה"כ \_\_\_\_\_ מקומות חניה מתוכם \_\_\_\_\_ מקומות חנייה מסומנים בחניון התת קרקעי/העילי של הבניין בהתאם לתשריט המצ"ב/שמספרם על פי התשריט \_\_\_\_\_ תמורת תשלום של \_\_\_\_\_ שח/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש \_\_\_\_\_. יודגש כי התשלום עבור מקומות חניה כולל תשלומי ארנונה ובמידה ותחול ארנונה על מקומות החנייה המשרד לא ישלם בגינה, וכן כולל את כל העלויות הנוספות כגון דמי תחזוקה, ניקיון, מים, חשמל וכו'. התשלום עבור מקומות החניה יוסדר על ידי המשרד המשתמש בהסכם נפרד. כמו-כן, יודגש כי מספר כלי הרכב שיוורשו להיכנס לחניון, באמצעות קורא מספרי רישוי/או כל אמצעי אחר, יהיה על פי החלטת המשרד המשתמש בכפוף לכך שבכל רגע נתון, לא יהיו בחניון מספר כלי רכב הגדול ממספר מקומות החנייה שהמשרד ישכור, ובאחריות המשכיר להסדיר את העניין מבחינה טכנית.

#### 17. פינוי המושכר

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

ב. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

#### 18. ביקורים במושכר

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

#### 19. תרופות במקרה של הפרה

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

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

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

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

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

א. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:

(1) ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהל וכן אישור שהמשכיר נהוג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

(2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

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

(א) כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות (מימוש האופציה) חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;

(ב) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות (מימוש האופציה) לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

(4) ימציא המשכיר לשוכר נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: [Taagidim.justice.gov.il](http://Taagidim.justice.gov.il) בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתיים לשנים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

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

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

ג. בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה לרבות כל תקופה מוארכת וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהל וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

ד. השוכר רשאי מדי פעם במהלך קיום חוזה זה לדרוש מהמשכיר בהיותו תאגיד לרבות שותפות רשומה, להגיש לשוכר נסח חברה/שותפות והשוכר יוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגש הנסח ולגבי חברה יוודא השוכר בנוסף, כי לא מצויין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. אי קבלת נסח כאמור תוך 30 ימים ממועד הדרישה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר.

#### 21. זכות קיזוז של הממשלה

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

#### 22. הרשאה תקציבית

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

#### 23. הודעות

כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה, למעט בסעיף 14 ב' הרשום לעיל, תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרות שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

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

#### 24. כתובות

המשכיר:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

כתובת מייל של המשכיר (לסעיף 14 ב'): \_\_\_\_\_

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

ולראיה באים הצדדים על החתום:

המשכיר: \_\_\_\_\_

השוכר: \_\_\_\_\_

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

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

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

חותמת: \_\_\_\_\_

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל הדיור הממשלתי

התוספת הראשונה

עקרונות המדידה

על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לעניין היקפי שטחי המושכר:

**“שטחים עיקריים”** - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגינם ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול תחזוקה:

**“שטחי שירות”** - שטחים שהנם עשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגינם לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומסים מוניציפאליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות שטחי וחדרי שירות: חדרי מכוונת מכל סוג שהוא; חדרי חשמל; חדרי סילוק ועצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פטיו פתוח ומקורה; מתקנים ומבנים מקורים ופתוחים על גג המבנה; פירים מכל סוג שהוא; מעברים וגשרים פתוחים ומקורים; מדרגות ומעברי מילוט וחימום; חללים “כוכים”, מובלעות ושטחים שגובהם פחות מגובה הסטנדרטי על פי התקן; חריגות בנייה; שטחים בקומות המרתפים ו/או קומות החניות לרבות מבואות ומעברים אל המעליות ו/או כניסות, מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש.

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

לקונטור המושכר נטו יתווסף - חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה, כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחי ציבור אלה משמשים את השוכר. בכל מקרה במניין השטחים לתשלום לא יכללו שטחי שירות ולא ישולמו דמי שכירות או דמי ניהול תחזוקה עבור שטחי שירות כמוגדר לעיל.

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

התוספת השניה - ערבות ביצוע

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

לכבוד  
 החשב הכללי  
 משרד האוצר

הנדון: ערבות מס': \_\_\_\_\_

לבקשת \_\_\_\_\_ אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד

לסך \_\_\_\_\_ (במלים: \_\_\_\_\_) שיוצמד

למדד המחירים לצרכן מתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ תדרשו מאת \_\_\_\_\_

(להלן: החייב) בקשר עם חוזה \_\_\_\_\_). אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך שבעה

ימים מדרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת

הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור

מאת החייב. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

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

התוספת השלישית - ערבות תכנונית

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

לכבוד  
 החשב הכללי  
 משרד האוצר

הנדון: ערבות מס': \_\_\_\_\_

לבקשת \_\_\_\_\_ אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד

לסך \_\_\_\_\_ (במלים): \_\_\_\_\_ שיוצמד

למדד המחירים לצרכן מתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ תדרשו מאת \_\_\_\_\_

(להלן: החייב) בקשר עם חוזה \_\_\_\_\_). אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך שבעה

ימים מדרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת

הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור

מאת החייב. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

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

נספח א' - תשריט המושכר ושטחי החניה