



מדינת ישראל

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

מכרז נ-21 7/20

לשכירת נכס ברחוב הרב ברלין 20,

ירושלים

יולי 2020

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 נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום על ידי המציע בכל עמוד ועמוד.
 - 4.4 **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).
 - 4.5 **נסח עדכני מרשות התאגידיים**, ככל שהמציע הינו תאגיד.
 - 4.6 **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.
 - 4.7 **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.
 - 4.8 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 הסיוור המצויינים 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 זכייתם 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 הכוח 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 הכוח 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 בתשלום, 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 4.4 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה / ברשות המקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.
20. במקרה בו נדרשה המצאת ערבות מכרז, משרד האוצר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי לחלט את ערבות המכרז אם יתברר למשרד האוצר 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.
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 הזוהות.
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. עורך המכרז ערך אומדן לצורך המכרז. עורך המכרז רשאי לפסול הצעות החורגות למעלה מ-15% מתחת לאומדן שנקבע.
28. אם כל ההצעות במכרז חורגות מהאומדן, רשאי עורך המכרז לקבוע כי כל המציעים במכרז יגישו הצעת מחיר חוזרת ומשופרת, או לחילופין לבטל את המכרז.
29. ככל שהוגשה במכרז הצעה יחידה או שלאחר בדיקת ההצעות נותרה הצעה אחת בלבד, עורך המכרז, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי רשאי: להכריז על המציע שנותר כזוכה, לבטל את המכרז ולצאת למכרז חדש, לפנות למציע ולאפשר לו להגיש הצעת מחירים בתנאים מטיבים עם עורך המכרז.
30. על הסכם השכירות יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר.
31. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך, במכתב רשום.
32. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 31 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ובכפוף לכל דין.
33. 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.
34. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת 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: 30024 חלקה: 57 תת"ח: 6

דירת מגורים בת 3 חדרים, הכוללת הול כניסה, 2 חדרי שינה, מטבח וממנו יציאה למרפסת וסלון, המצויה בקומה הראשונה בבניין בן 3 קומות, מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ששטחה הרשום 62.03 מ"ר ושטחה המדוד כ-73 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית מתשריט בית משותף), שמקום הימצאו הוא רח' הרב ברלין 20, קריית שמואל, ירושלים (להלן: "הנכס"),

לתקופה בת שנה, בצירוף זכות ברירה (אופציה) לשוכר לארבע 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 מגורים 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.

הריני לקבל את התנאים המיוחדים הבאים:

1. הערבות הבנקאית שיעמיד הזוכה במועד חתימת ההסכם תהיה בסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שלושה חודשי שכירות בצירוף מע"מ, ככל שחל.

2. ידוע למציע כי בנכס קיים שוכר, אשר תקופת שכירותו מסתיימת ביום 31.7.2020. המציע הזוכה לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כלפי המדינה, ככל שהכניסה לנכס תידחה או לא תתאפשר, בשל אי פינויו על ידי השוכר הנוכחי.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 120 (מאה ועשרים) יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

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 וחתומים 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 לדרישותי 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.

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

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, _____

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 _____, _____, שזיהה את עצמו על ידי ת"ז מס' _____ / 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

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2020

בין: **ממשלת ישראל**
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

לבין: 1. _____ ת.ז./ח.פ. _____
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, 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 המצוין בטופס **ההצעה לשכירת הנכס**;
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 להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:
 - נספח א' - כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה וטופס ההצעה לשכירת הנכס.
 - נספח ב' - הוראות הביטוח.

- נספח ג' - פטור מאחריות המשכיר לתכולת המושכר.
 נספח ד' - כתב הרשאה לחיוב חשבון.
 נספח ה' - ערבות.
 נספח ו' - פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר – מבוטל.
 נספחים ז'(1)-(3) - טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל.
 נספח ח' - הוראת תכ"ס 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 – מבוטל.
 נספח י' - טופס מע"מ 36.
 נספח י"א - תצהיר בעניין חבות במע"מ.

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"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" (מיום 04.12.2017) המצורפת בנספח ח' או כל הוראת תכ"ס שתחליף אותה.
 2.6 "חודש" – חודש על פי לוח השנה האזרחי (הלוח הגרגוריאני).

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.
 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.
 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.
- 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. מבלי לגרוע מהאמור בתנאים המיוחדים **בטופס ההצעה לשכירת הנכס**, המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום 1.8.2020 ובלבד שהשוכר שילם למשכיר את דמי השכירות עבור החודש הראשון (החלה תקופת השכירות באמצע החודש – ישלם השוכר למשכיר סכום השווה לדמי שכירות עבור חודש לפני וכתנאי לקבלת החזקה במושכר), והמציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.7 להסכם זה להלן, את הביטוחים הקבועים בסעיף 15 להסכם זה להלן ואת הביטחונות הקבועים בסעיף 16 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 18 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטחונות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.3. מבלי לגרוע מהאמור בתנאים המיוחדים **בטופס ההצעה לשכירת הנכס**, ולמרות 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 כדון, 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 18 להלן.
- 7.4.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המה"מ.
- 7.5. ככל שהשוכר אינו חב בתשלום מע"מ, יחתום השוכר במעמד חתימת הסכם זה על התצהיר המצורף **כנספח י"א**.
- 7.6. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל חודש מראש, וזאת בראשון לכל חודש.
- 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, ההחזקה, 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.

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, לרבות מכשיר אינטרקום והמזגנים הקיימים, ככל שקיימים, במושכר.

למרות האמור בס"ק 9.1 ו-9.2 לעיל מוסכם כי המשכיר יהא אחראי לתקן כל נזק ו/או קלקול שיתהווה במושכר ו/או במערכות המושכר, שינבע מבלאי סביר, ובלבד שהנזק ו/או הקלקול כאמור לא נגרמו, בין במעשה ובין במחדל, על ידי השוכר וגם/או על ידי כל מי מטעמו.

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.

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 חשבוננו 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 חשבוננו 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 שיישא 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 לשלמם או שיאלץ לשלמם 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, לפצותו 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.

ביחד עם חתימתו על הסכם זה, יחתום השוכר על המסמך שכותרתו "פטור מאחריות המשכיר לתכולת המושכר" המצורף להסכם זה **כנספח ג'**.

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 כל 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. העברת זכויות

14.1. 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.

14.2. 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 לאחריים, 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.

14.3. 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.

למרות האמור בסעיף זה לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי לצרף שותפים לשכירות המושכר, ובלבד שיהיו לשביעות רצונו המלאה של המשכיר והמשכיר ייתן אישורו לכך מראש ובכתב, ובכפוף לכך שהצדדים יחתמו על תוספת להסכם בעניין זה. מובהר מפורשות כי השוכרים, לאחר צירוף שוכר חדש או שוכרים חדשים, יהיו חייבים, ביחד ולחוד עם השוכר, בכל ההתחייבויות שעל פי הסכם השכירות. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לסרב לזהותו של שוכר נוסף, אם היה למשכיר ניסיון רע עמו, אם לא הוכיח איתנות פיננסית וכד', ובלבד ששיקולי המשכיר לסירוב כאמור יהיו סבירים.

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

14.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 14.2 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.

15. ביטוח

הוראות הביטוח אשר יחולו על השוכר יהיו כמפורט בנספח ב', המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

16. בטחונות

16.1. 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 שלושה (3) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

16.1.1. 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.

16.1.2. 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.

16.1.3. 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.

17. פינוי המושכר

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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 527 ₪ (חמש מאות עשרים ושבעה שקלים חדשים), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

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

17.5. אין באמור בס"ק 17.3 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.

18. הפרות

18.1. 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.

18.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9.4, 10, 12, 14, 15, 16, 17 ו-21.1 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

18.3. 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.

18.4. 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.

18.5. 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 לשלמו 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.

18.6. 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.

19. אי תחולת חוק הגנת הדייר

19.1. 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.

19.2. 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.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

19.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתכופי לפני השכרה זו לא היה במושכר דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

19.4. השוכר מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

20. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

21. כללי

תאריך: _____

עו"ד, _____

נספח א'

מסמכי המכרז לרבות טופס ההצעה לשכירת הנכס

נספח ב'

הוראות הביטוח

א. השוכר מתחייב לבצע ולקיים את הכיסויים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל – מינהל הדיור הממשלתי ולהציג למינהל הדיור הממשלתי את הביטוח בהתאם למפורט להלן כאשר הוא כולל את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים וכאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

א. השוכר יבטח את אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בפוליסת דירה בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986.

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 500,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.

ד. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – מינהל הדיור הממשלתי.**

2. ביטוח רכוש

א. השוכר יבטח את כל הרכוש המובא על ידו לנכס, כולל תכולה לרבות כל תיקון וכן כל רכוש אחר באחריות השוכר בנכס בפוליסת דירה בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986 אך בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון כנגד הסיכונים המכוסים כולל: 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.

כחלופה לעריכת הביטוח, וככל שהשוכר בחר בחלופה זו שלא לערוך את הביטוח האמור, במלואו או בחלקו, הוא פוטר מאחריות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ועובדיהם מנזק ו/או אבדן אשר ייגרמו לרכוש כאמור כאילו ערך את הביטוח במלואו ומתחייב שלא לתבוע בגין נזקים אילו את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ועובדיהם. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

3. כללי

על פוליסות הביטוח הנדרשות יחולו התנאים הבאים:

א. טרם צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים תינתן על כך הודעה מוקדמת של 30 יום לפחות במכתב רשום למינהל הדיור הממשלתי על ידי השוכר או מבטחו.

ב. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - מינהל הדיור הממשלתי ועובדיהם, בלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ג. השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

- ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.
- ב. העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות על ידי המבטח או אישור בחתימתו על קיום הביטוחים בהתאם לאמור לעיל יומצאו על ידי השוכר למדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי עד למועד חתימת הסכם השכירות ו/או מסירת החזקה בנכס. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת העתקי פוליסות הביטוח או אישורים בחתימת המבטח כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי למסירת החזקה לשוכר בנכס ו/או הכנסת נכסים כלשהם לנכס כאמור לעיל, ומינהל הדיור הממשלתי יהיה זכאי למנוע את מסירת החזקה בנכס לשוכר ו/או המשך חזקת השוכר בנכס ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהעתקי פוליסות הביטוח או אישור בחתימת המבטח כאמור לא הומצאו במועדים הנדרשים.
- השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים להתאמתם למוסכם אינן מטילות על מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי או על מי מטעמם 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.
- ג. השוכר מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – מינהל הדיור הממשלתי להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. השוכר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד הסכם השכירות בתוקף.
- ד. השוכר מתחייב להציג את העתקי פוליסות הביטוח המחודשות מאושרות וחתומות על ידי המבטח או אישור בחתימת מבטחו על חידושן למינהל הדיור הממשלתי לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.
- ה. 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 משום אישור מינהל הדיור הממשלתי או מי מטעמו להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועל השוכר לבחון את חשיפתו לסיכוני רכוש וחבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך על חשבונו.
- ו. 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 על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי הסכם השכירות.

נספח ג'

תאריך: _____

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות משרד האוצר,
מינהל הדיור הממשלתי

ג. א. נ.,

פטור מאחריות המשכיר לתכולת המושכר : הנדון

אני הח"מ, _____, ששכרתי מכם את הנכס כהגדרתו בהסכם שכירות מיום _____, פוטר בזה את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ו/או עובדיהם ו/או כל מי מטעמם, מנזק ו/או אבדן מכל סוג ומין שהוא, אשר ייגרמו לרכושי ו/או לתכולת הנכס.

אני מתחייב עוד, באורח בלתי חוזר, שלא לתבוע את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ו/או את עובדיהם ו/או את כל מי מטעמם, בקשר עם נזק ו/או אובדן לרכושי ו/או לתכולת הדירה שבנדון ובכל ענין ונושא הנובע מנזק ו/או אובדן כאמור ו/או הכרוך בהם.

נחתם ביום _____ בנוכחות _____ ממיינהלת שירותי ניהול נכסים.

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף הכספים

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

קוד מסלוקה	שם החשבון	מספר חשבון בנק	סוגיות הסניף	סניף	בנק
בנק	סניף				
אנו תומכים: (אם בעלי החשבון מסופיע בסניף הבנק).					
ת.ח.מ.פ.:					
כתובת:					
קוד מוסר נוכח (משרד האוצר) 43077					
מספר מזהה של הלוקה במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510					

נותן לכם בזה הוראה לחייב את חשבונותי הנ"ל בסניפכם 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 הרשאה".

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 הרשאה, אם נקבעו.
- ד. ידוע לי/נו כי הפרטים שצויינו בכתב הרשאה ומילויים, הם הנושאים 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 כהתאם להוראות בכתב הרשאה זו, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לכיצוע.
- ז. הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זו, אם תהיה לו סיבה לכך ויודיע לי / לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
- ח. זו לאשר למשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510, בסמך המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני / מאיתנו.

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

תאריך: _____ תמימת בעלי החשבון: _____

אישור הבנק (ניתוח למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510)					
קוד מסלוקה	שם החשבון	מספר חשבון בנק	לכבוד		
בנק	סניף		משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510,		
			רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100		
			פקס: 02-5317053		
קוד מוסר נוכח (משרד האוצר) 43077					
מספר מזהה של הלוקה במשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510					
<p>קיבלנו הוראה מ- _____, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברישיות שתציינו לנו מדי פעם כמעט, ואשר מספר חשבונותם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב הרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לכיצוע; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול ע"י בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו בעלי החשבון מן ההסדר. אשור זה לא יפגע בהתייבותכם כלפינו, לפי כתב השיפוי שנחתם על ידכם.</p>					
תאריך: _____					
כבוד רב,					
בנק: _____					
סניף: _____					
רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100 טל. 02-5317637 פקס: 02-5317053					

נספח ה'

כתב ערבות

שם הבנק/חברת הביטוח: _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

הנדון: **ערבות מס'** _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ₪

(במילים: _____ שקלים חדשים) אשר תדרשו מאת:

_____ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה

_____.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, 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 תאריך _____.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____

שם הבנק/חב' הביטוח

_____ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

_____ מס' הבנק ומס' הסניף

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ חתימה וחותמת

_____ שם מלא

_____ תאריך

נספח ז'(1)

פניה לעירייה / לרשות המקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' הרב ברלין 20, ירושלים, גוש 30024, חלקה 57 תת"ח 6

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' הרב ברלין, ירושלים, גוש 30024, חלקה 57 תת"ח 6**

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 הרב ברלין 20, ירושלים

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

- 1.1.1 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.
- 1.3.1 מטרת ההוראה
- 1.3.2.1 לקבוע את אופן יישום ריבית פיגורים תשנ"ל.
- 1.3.2.2 הוראה 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 ג... 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.mof.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:	ריבית הנכסות וגביה מנגנוני ריבית והצמדה 3.1.0.3 01
	מספר הוראה: מספר:	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 מפורט 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 "עדת 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: 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	תת מהחזרה: 01	
		פרק משני:	מנגנוני ריבית והצמדה		
		מספר הוראה:	3.1.0.3		
		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: פרק משני: מספר הוראה: מהחזרה:	ריבית הכנסות וגביה מנגנוני ריבית והצמדה 3.1.0.3 01	ריבית הכנסות וגביה מנגנוני ריבית והצמדה 3.1.0.3 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: קישור לאתר הוראות תכ"ם		לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

נספח ט'

מבוטל

נספח י'

טופס מע"מ 36

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		משרד אזורי מע"מ
א. הצהרת משכיר הנכס.		הטופס ימולא במקור + 2 העתקים
שם משכיר הנכס	מס' העוסק	
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' הרב ברלין 20, ירושלים, 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;
5. 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;
6. 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. _____ / המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי/יה 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

_____ חתימה