



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

**מכרז נ-36 10/20**

**לשכירת נכס ברחוב ח'ורי 2 חיפה**

**אוקטובר 2020**

## הזמנה להציע הצעות

מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי, משרד האוצר (להלן: "עורך המכרז"), יוצא במכרז להשכרת נכס המפורט בטבלה הבאה (להלן: "הנכס"), ומעוניין לקבל הצעות לשכירת הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה להציע הצעות זו (להלן: "ההזמנה").

תנאי השכירות יהיו כמפורט בהזמנה, על נספחיה, ובהסכם השכירות המצורף לה, על נספחיו (להלן: "ההסכם").

מובהר בזה כי במקביל לפרסום המכרז לשכירת הנכס שפרטיו מפורטים בהזמנה להלן, מפורסם מכרז למכירת הנכס, כאשר תינתן עדיפות מוחלטת להשכרת הנכס על פני מכירתו, קרי: ככל שתהא הצעה כשירה העומדת בתנאי הסף וביתר התנאים של מכרז השכירות, תבחר ועדת המכרזים בהצעה להשכרת זכויות המדינה בנכס, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של עורך המכרז שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

### תוכן עניינים

מספר העמוד	שם הפרק
3	פרטי הנכס
3	קבלת מסמכי המכרז
3	תנאי סף
4	סיוורים
4	בדיקות המציע
4	שאלות הבהרה
4	מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה
4	ערבות המכרז
5	הגשת ההצעות
5	תוקף ההצעה
5	הצעה משותפת והצעה עבור אחר
6	בדיקת ההצעות
6	הליך תחרותי נוסף
7	הודעה על הזכיה
7	כשיר שני
7	ההתקשרות עם הזוכה
7	סמכויות וזכויות עורך המכרז
8	הוצאות
8	סמכות שיפוט
8	קניין רוחני
8	סודיות ההצעה וזכות העיון

**פרטי הנכס**

1. מדינת ישראל היא בעלת הזכויות בנכס:

מועדי סיוורים	סכום ערבות המכרז בש"ח	גבולות הסטייה לקבלת הצעה כשרה מתחת לאומדן באחוזים	מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ, ככל שחל)	תיאור הנכס	מהות הזכות	תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
28.10.2020 4.11.2020 11.11.2020  כולם בשעה 10:00	5,000	25%	ללא מחיר מינימום.	אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח בן כ-600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של מגדל הנביאים, המתואר בתשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/92 ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף. מטרת השכירות היא: כל מטרה המותרת על פי דין.	שכירות לתקופה של שנה עם זכות ברירה (אופציה) לשוכר לשמונה תקופות נוספות בנות שנה כל אחת.		חלק מחלקה 10	12222	רח' חורי 2 חיפה

תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו:  
ראה הוראות סעיף 3 להסכם השכירות.

**קבלת מסמכי המכרז**

- את מסמכי המכרז ניתן להוריד ללא תשלום מאתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: <https://mof.gov.il/AG/AssetsandLogistics/GovernmentHousing/Pages/Governme ntHousingTenders.aspx> (להלן: "אתר האינטרנט").
- את מסמכי המכרז ניתן אף לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) ברח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000, בימים א' עד ה', בשעות 09:00 עד 15:00, בתיאום טלפוני מראש, בטל': 03-5386659.

**תנאי סף**

4. כללי –

- רשאי להשתתף במכרז מציע אשר עומד, במועד האחרון להגשת ההצעות, בדרישות הסף המצטברות שיפורטו להלן.
- ככלל, אלא אם צוין במפורש אחרת, כל תנאי הסף להשתתפות במכרז מפורטים בסעיף זה. יש להגיש את כלל האישורים והמסמכים הנדרשים במסמכי המכרז במועד הגשת ההצעה. למען הסר ספק, תנאי הסף הוא העמידה בדרישה המהותית וזאת להבדיל מהגשת אישורים ומסמכים אשר מטרתם להעיד על קיום הדרישה המהותית ואשר אינם מהווים לכשעצמם תנאי סף.
- עורך המכרז יהיה רשאי לבקש מהמציע הבהרות, מסמכים או פרטים נוספים לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הנ"ל, לשביעות רצונו המלאה.
- ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר מציעים, אך לא יותר משלושה (להלן: "הצעה משותפת"). כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: "יחיד מציע", ויחיד המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: "המציע".

5. תנאי סף מנהליים –

5.1. המציע עומד בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, ככל שהן חלות עליו (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").

לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף זה יגיש המציע את התצהיר **שבנספח 3**, אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל.

5.2. הגשת ערבות מכרז כמפורט בסעיף 14 להלן.

סיוורים

6. המציעים אינם חייבים להשתתף בסיוורים שיתקיימו בנכס. יש לוודא את קיומם של הסיוורים באתר האינטרנט, יום לפני מועד קיומו של הסיוור.

בדיקות המציע

7. באחריות המציעים לבדוק את מצב הנכס וסביבתו ובכלל זה את מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיזי. חזקה על מציע כי בדק בעצמו את הנכס ואת סביבתו, בכל ההיבטים הרלוונטיים, ומצאם מתאימים לצרכיו.

8. למציע לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד עורך המכרז או כנגד מי מטעמו, באשר לנכס או לסביבתו, והוא מוותר על כל טענה בדבר אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הנתונים המפורטים בהזמנה מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים, ואין עורך המכרז אחראי לדיוקם או לשלמותם.

9. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בנוגע להתקשרות מושא המכרז, ולמציע לא יהיו כל דרישות או טענות כלפי עורך המכרז או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, עורך המכרז הוא מלכ"ר).

שאלות הבהרה

10. בכל מקרה של אי בהירות או הערות בנוגע למכרז או לתנאיו ניתן לפנות לעורך המכרז בשאלות הבהרה, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי החיצוני לועדת המכרזים, בדוא"ל: [office@tseigerlaw.co.il](mailto:office@tseigerlaw.co.il) או בפקס: 02-6536610, עד לא יאוחר מעשרה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות, כהגדרתו בסעיף 18 להלן.

מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה

11. תשובות והבהרות תינתנה בכתב בלבד ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. רק תשובות והבהרות בכתב יחייבו את עורך המכרז. תשובות עורך המכרז לשאלות שהוגשו כאמור לעיל, יפורסמו בדף המכרז שבאתר האינטרנט. על מציע להתעדכן בתשובות עורך המכרז וכן בעדכונים שוטפים אשר יפורסמו כאמור בנוגע למכרז זה.

12. במענה לשאלות הבהרה עורך המכרז רשאי לבצע כל שינוי במסמכי המכרז, וכן ליתן פרשנות או הבהרה להוראות מסמכי המכרז.

13. עורך המכרז אינו מחויב לנוסח שאלה שהוגשה, ובכלל זה רשאי עורך המכרז, בעת ניסוח תשובות הבהרה שישלחו למציעים, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש. נוסח התשובות של עורך המכרז הוא הנוסח המחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז.

14. עורך המכרז שומר לעצמו את הזכות להשיב לשאלות הבהרה שהוגשו לאחר המועד הקבוע בסעיף 11, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

ערבות המכרז

15. המציע ימציא המחאה בנקאית לפקודת מינהל הדיור הממשלתי, החשב הכללי, משרד האוצר או ערבות בנקאית מבנק בארץ שהוא תאגיד בנקאי שקיבל רישיון בנק לפי סעיף 4(א)(1) (א) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, או ערבות חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, על פי הנוסח המדויק של כתב הערבות המצורף **בנספח 2**.

16. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד מיחיד המציע.

17. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בתקופה נוספת על פי דרישת עורך המכרז. ניתנה דרישה כאמור יאריך המציע את תוקף ערבות המכרז ויארך תוקף ההצעה בהתאם. מציע שלא יאריך את ערבותו, רשאי עורך המכרז לחלט את ערבותו, וכן לפסול את הצעתו.
18. מציע אשר הצעתו לא זכתה, ולא הוכרז כשיר שני (או כשיר שלישי, וכן הלאה), תוחזר לו ערבות המכרז תוך 14 ימים ממועד חתימת עורך המכרז על ההסכם עם הזוכה.

### הגשת ההצעות

19. על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, ללא כל סימני זיהוי של המציע, שעליה יירשם מספר המכרז בלבד, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, בשעות ובימי העבודה וזאת עד לא יאוחר מיום **22.11.2020, בשעה 11:00** (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת ההצעות").
20. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה ביטחונית, האורכת כ-15 דקות.
21. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום 15.11.2020 בשעה 12:00.
22. הצעת המציע תכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם מלאים וחתומים על פי הוראות ההזמנה:
- 22.1 **מסמכי ההזמנה**, כשהם חתומים בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 22.2 **התשובות לשאלות ההבהרה**, כשהן חתומות בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 22.3 הצהרת והצעת המציע המצורפים **כנספח 1**. המציע יחתום על נספח זה בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 22.4 **ערבות המכרז**, כמפורט בסעיפים 14 עד 17 לעיל.
- 22.5 **ההסכם** – המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע) ויחתום על ההסכם בכל עמוד ועמוד, לרבות על נספחי ההסכם, וכן בחתימתו המלאה בעמוד האחרון בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 22.6 **נסח עדכני מרשות התאגידים** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 22.7 **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום על ידי עו"ד או רו"ח** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 22.8 **נספח 3** – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק).
- 22.9 **אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל (ככל שהמציע חייב להגיש אישורים אלה לפי החוק).**
23. כאשר המציע הוא תאגיד יחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 21 לעיל על ידי מי שהוא מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת התאגיד.
24. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של מסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהם, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
25. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. האמור לעיל חל גם על מי ששולט במציע, או הנשלט על ידי המציע, או הנשלט על ידי גורם שלישי השולט גם במציע. לצורך כך יהיה למונח "שליטה" המשמעות שניתנה לו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

### תוקף ההצעה

26. הצעת המציע תהיה בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
27. עורך המכרז יהיה רשאי לקבוע כי תוקף ההצעה יוארך לתקופה נוספת, בהודעה בכתב.

**הצעה משותפת והצעה עבור אחר**

28. במקרה של הגשת הצעה משותפת, תהיה התקשרות יחידה המציע עם עורך המכרז והתחייבויותיהם כלפיו על פי ההסכם ביחד ולחוד. מסמכי ההזמנה וההסכם ייחתמו על ידי כל יחידה המציע.
29. 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.
30. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כוח אחד חתום על ידי כל המציעים או יוגשו מספר ייפויי כוח, אשר בכל אחד מהם יצוין כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.
31. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצירוף מספרי תעודות זהות או מספרי דרכונים) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה. כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.

**בדיקת ההצעות**

32. עורך המכרז או צוות מטעמו, אשר יכול לכלול יועצים חיצוניים, יבדקו את ההצעות במכרז, ובכלל זאת עמידת המציעים בתנאי הסף (ככל שקיימים) ובמחיר המינימום (ככל שנקבע), את צירוף כלל המסמכים והאישורים הנדרשים בהזמנה ואת תקינותם, והמלצותיהם יובאו בפני ועדת המכרזים.
33. ועדת המכרזים או מי מטעמה רשאית לבקש ממציע לבאר פרט מסוים מתוך הצעתו, להשלים פרט חסר מתוכה או להמציא מסמך נוסף או חלופי המוכיח את עמידתו בתנאי המכרז ובתנאי הסף של המכרז, וזאת בתוך פרק זמן קצוב. אי מענה לפניה כאמור, או מענה שלא בפרק הזמן שהוגדר עלול לגרום לפסילת ההצעה.
34. לאחר שניתנה למציע הזדמנות להשלים ולתקן, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה שעדיין אינה עונה על דרישות המכרז, או, בהתאם לשיקול דעתה, לבקש השלמה נוספת.
35. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, תיפסל.
36. ועדת המכרזים תהיה רשאית לשקול לקבל את ההצעה גם אם היא חורגת מגבולות האומדן, לאחר בירור מול המציע ומנימוקים שיירשמו בפרוטוקול.

**הליך תחרותי נוסף**

37. ייערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, על דרך של התמחרות, במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, לרבות בהיוועדות חזותית.
38. בהתמחרות יהיו רשאים להשתתף שלושת המציעים בעלי ההצעות הכשרות הגבוהות ביותר, וכן מציעים שהצעותיהם הכשרות אינן נמוכות בלמעלה מ-30% מההצעה הכשרה הגבוהה ביותר.
39. הגשת הצעה במכרז זה תהווה הסכמה בלתי חוזרת מצידו של המציע להשתתף בהליך התחרותי הנוסף, אשר ייתכן שיכיל מספר סבבים של העלאות מחיר.
40. ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה בלבד (לא כולל מע"מ).
41. המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יהיה מציע שיתנדב לכך או שייבחר בהגרלה שתייערך בתחילת ההתמחרות (במקרה של מספר מתנדבים או אף מתנדב).
42. ההתמחרות תסתיים כאשר אף אחד מהמציעים לא יהיה מוכן להעלות את הצעתו מעבר להצעה המשופרת הגבוהה ביותר, במדרגות שנקבעו. בסוף ההליך יינתן פרק זמן של שתי דקות למציעים לשם מתן הצעה משופרת טרם נעילתו.

43. הצעת המציע לשכור את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב בהליך התחרותי הנוסף תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה.

44. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראייה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע. בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייבים המציעים לחתום על הצעותיהם המשופרות, ככל שיוגשו. הפרוטוקול וההצעה הזוכה יצורפו כנספח להסכם ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

### הודעה על הזכיה

45. ועדת המכרזים תחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או שתחליט שלא לבחור בכל הצעה שהיא, בהתאם לתקנה 21 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"). למציעים תימסר הודעה בכתב מטעם הוועדה על החלטת ועדת המכרזים.

### כשיר שני

46. ועדת המכרזים תהיה רשאית להכריז על המציע שדורג במקום שלאחר ההצעה הזוכה כ"כשיר שני". עם קבלת ההודעה בעניין זה יוארך תוקף הצעתו של הכשיר השני והוא יאריך את תוקף ערבות המכרז (ככל שקיימת) בשלושה חודשים נוספים.

47. במקרה שבו ביטלה ועדת המכרזים את זכיותו של הזוכה או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי עורך המכרז להתקשר עם המציע שהוכרז ככשיר שני. אם יחליט לעשות כן, ההוראות החלות על הזוכה יחולו על הכשיר השני בהתאמה.

48. ועדת המכרזים תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי להכריז גם על "כשיר שלישי" וכן הלאה. הכשירים הנוספים יעמדו בדרישות המפורטות בסעיף 45 לעיל, בהתאמה.

### ההתקשרות עם הזוכה

49. תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכיה במכרז, ימציא הזוכה לעורך המכרז את ההסכם על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעורך המכרז בעקבות זכייתו, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם.

50. אם הזוכה יבקש כי ההסכם יחתם בין עורך המכרז לבין חברה שבבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שהזוכה הוא בעל המניות היחיד בחברה האמורה.

51. אם יחיד הזוכה יבקש כי ההסכם יחתם בין עורך המכרז לבין חברה או שותפות רשומה שבבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שכל יחיד הזוכה, והם בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה האמורה או השותפים בשותפות האמורה, בהתאמה.

52. ההסכם יכנס לתוקפו עם חתימת מורשי החתימה במשרד האוצר עליו.

### סמכויות וזכויות עורך המכרז

53. אם התגלה פגם בהצעת המציע לרבות תוספת, חוסר, שינוי או הסתייגות בין בגוף המסמכים, בין במסמכים נלווים ובין בדרך אחרת, ינהג עורך המכרז בהתאם לשיקול דעתו המוחלט, והוא רשאי, בין היתר, לפסול את ההצעה או להתעלם מכל שינוי, תוספת או הסתייגות כאמור, לראותם כאילו לא נעשו ולראות את ההצעה ככשרה, וכל החלטה של עורך המכרז, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, יחייבו את המציע לכל דבר ועניין.

54. בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שעורך המכרז יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו בתנאים שיקבע ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, ביחס לכל סעיפי המכרז ללא יוצא מן הכלל: (א) לאפשר למציע שהצעתו מסויגת, חסרה או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו לרבות צירוף אסמכתאות נוספות להוכחת עמידה בתנאי הסף; (ב) לדון עם מציע בפרטי הצעתו ולבקש מהמציעים, שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בין אם מדובר במציע בודד ובין אם מדובר במספר מציעים (לרבות דיון עם חלק מהמציעים בלבד), לתקן את הצעותיהם, בין בעל פה ובין בכתב, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים.

55. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית ועדת המכרזים לפסול הצעה או לבטל את ההכרזה על הזוכה גם במקרים הבאים:

- 55.1 יש בידי ועדת המכרזים הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכיה במכרז.
- 55.2 התברר לוועדת המכרזים כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה או שהזוכה לא גילה עובדה מהותית, אשר לדעת ועדת המכרזים היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז.
- 55.3 התרחש אירוע אשר יש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד מציע, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות הטלת עיקולים על נכסי המציע, כולם או חלקם, או שמונה לנכסי המציע, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- 55.4 התברר לוועדת המכרזים כי הועבר 25% או יותר מהון המניות הנפרע והמונפק של הזוכה, ללא הסכמה מראש ובכתב של ועדת המכרזים.
- 55.5 לעורך המכרז או לרשויות אחרות יש ניסיון רע עם המציע, ואם מדובר בתאגיד – גם ניסיון רע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.
- 55.6 אם המציע ינהג בחוסר תום לב או יפר התחייבות מהתחייבויותיו לפי ההזמנה, לרבות אי הארכת ערבות המכרז כנדרש או אי המצאת ההסכם על ידי הזוכה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא עם ההסכם החתום, עורך המכרז יהיה רשאי, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז.
56. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבטל את המכרז, כולו או חלקו, לשנותו ולעדכנו, או לדחותו מכל סיבה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי. עורך המכרז לא יהיה חייב לפצות את המציעים במקרה של ביטול המכרז.

#### **הוצאות**

57. המציע לא יהיה זכאי להחזר הוצאות או לפיצוי כלשהו בקשר עם המכרז, לרבות במקרה של הפסקתו, עיכובו, שינוי תנאיו או ביטולו.

#### **סמכות שיפוט**

58. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים, ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של ההסכם או לכל עניין הקשור או הנובע מהם.

#### **קניין רוחני**

59. כל מסמכי המכרז ותכניהם הם קניינו הרוחני של עורך המכרז. אין המציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם למטרה אחרת מלבד להגשת הצעותיו.

#### **סודיות ההצעה וזכות העיון**

60. עורך המכרז מתחייב שלא לגלות תוכן הצעה לצד שלישי שאינו מעובדי עורך המכרז או יועצים המועסקים על ידו לצורך המכרז, אשר גם עליהם תחול חובת הסודיות ואי השימוש בהצעה אלא לצורכי המכרז בלבד.
61. יחד עם זאת, בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות מציעים שלא זכו במכרז רשאים לבקש לעיין בהצעה הזוכה, וכן במסמכים נוספים הקשורים במכרז מלבד במסמכים שהם בגדר סוד מסחרי או מקצועי או שעלולים לפגוע בביטחון המדינה, יחסי החוץ שלה, כלכלתה וביטחון הציבור.
62. אם ברצון מציע למנוע עיון בסעיפים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי, סוד מקצועי, או כל טעם אחר המוזכר בתקנות, עליו לציין זאת באופן מפורש במכתב נלווה להצעתו, בצירוף הנימוקים לכך. מובהר כי לא יהא בעצם הבקשה כדי למנוע עיון בסעיפים הרלוונטיים, והחלטה בנושא תתקבל על ידי ועדת המכרזים, ולמציע לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד ועדת המכרזים או עורך המכרז או מי מטעמם בקשר לכך.
63. מציע שטען שחלק מסוים מהצעתו הוא סוד מסחרי או מקצועי, יהיה מנוע מלדרוש לעיין בחלק זה של ההצעה הזוכה.
64. במקרה בו ועדת המכרזים תדחה את טענת הזוכה בדבר היותו חלקים מהצעתו סוד מסחרי או מקצועי, עורך המכרז יודיע לו על כך לפחות 5 ימי עבודה טרם העמדת זכות העיון בפועל.

65. בכפוף לאמור לעיל, בהשתתפותו במכרז מסכים המציע, כי הצעתו תועמד במלואה, על נספחיה, לעיונם של יתר המציעים במכרז בהתאם להוראות הדין והתקנות.

שם / חותמת המציע \_\_\_\_\_  
חתימת המציע \_\_\_\_\_

שם / חותמת המציע \_\_\_\_\_  
חתימת המציע \_\_\_\_\_

שם / חותמת המציע \_\_\_\_\_  
חתימת המציע \_\_\_\_\_

## נספח 1

**הצהרת והצעת המציע**

אני הח"מ:

1. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_  
ת.ז. / מס' תאגיד \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_  
ת.ז. / מס' תאגיד \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_  
ת.ז. / מס' תאגיד \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

לאחר שעיינתי במסמכי ההזמנה להציע הצעות של המכרז שבכותרות, אני מציע לשלם תמורת שכירת הנכס, בהתאם לתנאי הסכם השכירות, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), **לא כולל מע"מ**.

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

**בנוסף הריני להצהיר כי:**

- קראתי בעיון את מסמכי ההזמנה להציע הצעות, הבנתי את כל האמור בהם, הגשתי את הצעתי בהתאם להם ואני מסכים לכל האמור במסמכי ההזמנה להציע הצעות. לפיכך לא אציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה או אי הבנה, ואני מוותר מראש על טענות כאמור.
- הנני עומד בכל התנאים נדרשים מהמציעים במכרז זה וכי הצעה זו עומדת בכל הדרישות שבמסמכי ההזמנה להציע הצעות.
- אני מקבל על עצמי את כל תנאי הסכם השכירות ונספחיו ומתחייב למלא אחר הוראותיו, במלואן ובמועדן.
- הצעה זו מוגשת ללא קשר או תיאום עם מציעים אחרים. בפרט, לא הייתי מעורב בניסיון להניא מציע אחר מלהגיש הצעה או בניסיון לגרום למציע אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו, ולא הצגתי את הצעתי בפני מציע אחר ואין בכוונתי לעשות כן.
- בדקתי את הנכס ואת סביבתו, ובכלל זה את מצבם התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתי שהם מתאימים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לשכור את הנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_  
חתימה

6. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, לרבות נספח זה, יהווו חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.
7. הצעתי זו היא בלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות או לתקופה נוספת של 120 ימים, בהתאם לקביעת עורך המכרז.
8. להבטחת קיום ההצעה מצורפת בזאת ערבות מכרז בתוקף, בנוסח ובסכום המפורטים במסמכי ההזמנה להציע הצעות.
9. אם תתקבל הצעתי אני מתחייב, תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז, להמציא את הסכם השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידי, בצירוף כל המסמכים שעלי להגיש לעורך המכרז בעקבות הזכייה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם השכירות.
10. אם מסיבה כלשהי לא אעמוד בהתחייבויותי אני מסכים כי ערבות המכרז תחולט, כולה או מקצתה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
11. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד – אנו מצהירים כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
12. ככל שההצעה מוגשת על ידי מציע שאינו תאגיד (יש לסמן את האפשרות הנכונה):
- אני מצהיר כי איני חייב לנהל פנקסי חשבונות ורשומות ואיני חייב בחובות דיווח על פי על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ועל פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.
- מצ"ב אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל.

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

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית \_\_\_\_\_ עבודה: \_\_\_\_\_

מס' פקס': \_\_\_\_\_

דוא"ל (כתובת אימייל): \_\_\_\_\_

**אישור**

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

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

## נספח 2

### ערבות מכרז

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 5,000 ₪ (במילים: חמשת אלפים שקלים חדשים) אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז נ-36 10/20.

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 22.3.2021\*.

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

\* אם המציע נדרש להאריך את תוקף הערבות על ידי משרד האוצר, על המציע להאריך את תוקף הערבות עד למועד הדחוי שאותו ציין משרד האוצר בדרישתו.

## נספח 3

**תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים**

[יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע או יחיד המציע, ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק]

- אני הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
1. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ כ \_\_\_\_\_ (שם המציע).
  2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
  3. **יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**
    - המציע או בעל זיקה\* אליו לא הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*;
    - המציע או בעל זיקה\* אליו הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
    - \*\*"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
    - \*\*\*"הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
    - \*\*\*"עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.
  4. **יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**
    - חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
    - חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
  5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – **יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**
    - חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
    - חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
    - 6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
    - 7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_  
(חתימת המצהיר)

**אימות**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ פגשתי את מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתותו.

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אישור עורך דין - לתאגיד**

אני, הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזאת כי התצהיר נחתם על ידי ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, המורשה בחתימתו לחייב את המציע בהתאם להוראות תקנון המציע ובהתאם לכל דין.

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימה

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 בנספח הצעת והצהרת המציע, ובמסגרת הצעתו בהתמחרות (ככל שנערכה התמחרות) הציע השוכר לשכור את הנכס בעבור הסך המצוין בפרוטוקול ההתמחרות ובהצעתו המשופרת של השוכר, המצורפים כנספח ו';

והואיל

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

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

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

1.2. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

נספח א' - כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה ונספח הצהרת והצעת המציע.

- נספח א'(1)** - תשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/921 שנרשם במרשם המקרקעין. הנכס מוקף בצבע ורוד.
- נספח א'(2)** - למען הנוחיות בלבד, מצורף להסכם זה אף תשריט ובו מתואר שטחו של הנכס כשהוא צבוע בצבע צהוב.
- נספח ב'** - הוראות הביטוח.
- נספח ג'** - מבוטל.
- נספח ד'** - כתב הרשאה לחיוב חשבון.
- נספח ה'** - ערבות.
- נספח ו'** - פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר.
- נספחים ז'(1)-(3)** - טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל.
- נספח ח'** - טופס מע"מ 36.
- נספח ט'** - חוות דעת מורשה מתו"ס לעניין נגישות נכסים בלבד.
- נספח י'** - נוסח הסכם ניהול מאגוסט 2017.

## 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"** – אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח בן כ-600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של מגדל הנביאים, המתואר בתשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/92 ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף, ברח' רח' חורי 2 חיפה, הידוע כגוש 12222, חלקה חלק מחלקה 10.

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"](#) או כל הוראת תכ"ס שתחליף אותה.

2.6 **"חודש"** – חודש על פי לוח השנה האזרחי (הלוח הגרגוריאני).

2.7 **"רבעון"** – חודשים ינואר עד מרץ, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר ואוקטובר עד דצמבר בכל שנה קלנדרית.

## 3. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1 כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שאת הבנין מנהלת חברת ניהול, הגובה דמי ניהול מכל דייר שבבנין, מספקת שירותי ניהול, לרבות מטפלת בבעיות השונות המתגלות בבנין עצמו (להבדיל מהנכס) ו/או בשטחים הציבוריים שבבנין. העתק חוזה הניהול מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן "י". סכום דמי הניהול המשולמים בגין הנכס לכל חודש, עומד על כ-6,330 ₪ בתוספת מע"מ, נכון לחודש אוגוסט שנה זו. יצויין כי תקופת הסכם הניהול, נספח י' להסכם זה, תמה ביום 31.7.2020, אך הצדדים לו ממשיכים לקיים את הוראותיו, קרי: חברת הניהול נותנת שירותי ניהול בבנין ובעלי הזכויות/המחזיקים משלמים לה דמי ניהול. למשכיר נמסר כי קיימת היתכנות לחתימת הסכם ניהול חדש, אך אין בידיו כל מידע ו/או נתונים בנוגע לכך.

3.1. עוד מצהיר השוכר ומאשר, מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל, כי נמסר לו ע"י המשכיר שבחודשים יוני-יולי 2020, התגלה כי שכן שלו זכויות בנכס הגובל במושכר (חברה), פרץ פתח למרפסת של המושכר והשליך במרפסת פסולת בניה (שהצטברה בעקבות שיפוצים שהוא עושה בנכס שלו). בעקבות גילוי הדבר, הגיש המשכיר תלונה למחלקת הפיקוח על הבניה בעיריית חיפה, ואף שלח, באמצעות בא-כוחו, אל החברה ובעל המניות העיקרי בה, מכתב התראה ודרישה לסגירת הפתח שנפרץ ולסילוק פסולת הבניה מהמרפסת. מכתב המשכיר נענה במכתב עו"ד שבו הכחישו הני"ל את טענות המשכיר וטענו כי עבודות השיפוצים בשטחם נערכו על-פי היתר וכדין, וכי פסולת הבניה וחפצים שבורים שנמצאו במרפסת המושכר היו שם עוד מהעת בו החזיקה רשות השידור במושכר. לא ידוע למשכיר מהן הפעולות בהן נקטה, אם בכלל, מחלקת הפיקוח על הבניה של עיריית חיפה. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר, גם בנוגע לאמור בס"ק זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בס"ק זה.

3.2. כי נמסרו לו על ידי המשכיר התנאים המיוחדים המפורטים בהזמנה להציע הצעות **שבנספח א'**, והשוכר מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניינים אלה, והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בנוגע לאמור בתנאים מיוחדים אלה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של המושכר על מערכתיו. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, השוכר יבצע, לפי הבנתו, בעצמו, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, בכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, עבודות, על מנת להכשיר את המושכר לשימוש, אם הוא יבחר בכך. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר כי בשל העובדה שהנכס עומד ריק מזה זמן רב, רוב פרטי הגמר בנכס במצב ירוד, חלקם הוסר וחלקם לא תקין, ולהערכת המשכיר, יהיה צורך בביצוע חידוש של כל עבודות הגמר בנכס ע"י השוכר, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד. כמו כן מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שקיימות בעיות איטום ו/או סתימת מרזבים בשתי מרפסות הנכללות בנכס, בעיות שגרמו לחדירות מים לתוך שטחי הנכס שבשימושה של לאומית שירותי בריאות ו/או לשטחים הציבוריים, שטחים המצויים בקומה 5 שמתחת לנכס. המשכיר השתתף בהוצאות ו/או שיפה את חברת הניהול בגין הכספים שהוציאה חברת הניהול במסגרת תיקון הנזקים שנגרמו השנה, בשטחים הציבוריים שמתחת לנכס. תיקון בעיות האיטום האמורות שבמרפסות הנכס, מוערך בעשרות אלפי ₪ (לפני מע"מ) לכל הפחות, והשוכר מתחייב בהתחייבות יסודית, לבצעו, באחריותו ועל חשבונו בלבד, ולתחזק באופן שוטף את המרזבים שבמרפסות. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר, גם בנוגע לאמור בפסקה זו ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בפסקה זו.

3.4. כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.

3.5. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס ליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שיהא בכך צורך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע ליעוד הנכס ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג בנכס, אם השוכר יבחר בכך.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שהיתר הבניה המקורי שהונפק לבנין, קבע כי השימוש בקומות 1-6 שבבנין יהיה למסחר, ובתיק הבנין שבמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, לא נמצאו אישורים לשינוי השימוש בנכס (או בקומות 1-6, כולן או חלקן) לשימוש כמשרדים, אך בפועל, השימוש בנכס היה למשרדים (ואולפני רדיו וטלוויזיה של רשות השידור, לפחות מאז אמצע שנות התשעים של המאה הקודמת). השוכר מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניין זה בבואו להגיש את הצעתו והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

3.6. 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.

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

3.8. 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 **בהזמנה להציע הצעות** 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 של שנה, החל ביום \_\_\_\_\_ וכלה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**").

ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה לשמונה תקופות נוספות בנות שנה כל אחת (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 או לא אירע אירוע מהאירועים המפורטים בס"ק 19.3 להלן. 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.

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום \_\_\_\_\_ ובלבד שהשוכר שילם למשכיר את דמי השכירות עבור הרבעון הראשון (החלה תקופת השכירות באמצע הרבעון – ישלם השוכר למשכיר סכום השווה לדמי שכירות עבור רבעון לפני וכתנאי לקבלת החזקה במושכר), והמציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.6 להסכם זה להלן, את הביטוחים הקבועים בסעיף 16 להסכם זה להלן ואת הביטחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 19 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או 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. למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד 15 (חמישה עשר) ימים לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדם או ידחה מועד תחילת תקופת השכירות למועד מסירת החזקה החדש.

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

## 7. דמי השכירות

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

למרות האמור בס"ק זה לעיל אך בכפוף לאמור בפסקה השלישית של ס"ק זה להלן, מוחל המשכיר לשוכר על תשלום דמי השכירות בהתייחס ל-6 החודשים הראשונים של תקופת השכירות, וזאת לצורך ביצוע עבודות התאמת המושכר לצרכי השכירות כאמור בס"ק 3.3 לעיל. למען הסר ספק, מובהר כי מחילת המשכיר האמורה לעיל מתייחסת לדמי השכירות בלבד והשוכר ישא בכל שאר התשלומים החלים עליו על-פי הסכם השכירות ועל פי כל דין, לרבות ארנונה, חשמל, מים, מיסים והיטלים, הכל כמפורט בהסכם השכירות.

מובהר עוד כי במקרה שבו יפר השוכר את התחייבויותיו על-פי הסכם זה, אחת או יותר, הפרה יסודית או יפר הסכם זה הפרה בלתי יסודית, אחת או יותר, ולא חזר בו גם לאחר קבלת התראת המשכיר על כך בכתב, ובעקבות זאת (כל אחד משני סוגי ההפרות הנ"ל כמפורט בפסקה זו) ביטל המשכיר את הסכם השכירות או במקרה בו ביטל המשכיר את הסכם השכירות עקב קרות אירוע מהאירועים המפורטים בס"ק 19.3 להלן - תהא מחילת המשכיר על תשלום דמי שכירות כאמור בטלה ומבוטלת והשוכר יהיה חייב אף בתשלום הסכום שעליו מחל לו המשכיר, לידי המשכיר, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כקבוע בס"ק 7.2 ו-7.3 להלן, בתוספת מע"מ כדין ובצירוף ריבית בסיס ו/או ריבית פיגורים, בהתאם לס"ק 19.5 להלן.

מובהר ומוסכם עוד, מפורשות, כי הוראות ס"ק 10.2 ו-10.3 להלן וכן כל הוראות סעיפים 18 ו-19 להלן תחולנה אף ביחס להשקעות במושכר עצמו שיבצע השוכר, ככל שיבצע, כאמור לעיל, והשוכר לא יהא זכאי לפרק השקעות אלו ולהוציאן מהמושכר בעת פינוי המושכר והשבת החזקה בו לידי המשכיר, והוא אף לא יהא זכאי לכל תשלום מכל סוג שהוא בגין השקעות אלו, ככל שיבצע, פרט למחילה על תשלום דמי שכירות בגין 6 חודשי שכירות, כמפורט בסעיף זה לעיל.

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 בס"ק 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.
- 7.4. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, אם חל חיוב בתשלומו, 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 ח'**.
- 7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין השכירות (אם חל חיוב בתשלום), ישולמו על ידי השוכר ישירות לאגף מכס ומע"מ.
- 7.4.3. מובהר כי אי תשלום המע"מ על ידי השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו – יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.
- 7.4.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.
- 7.5. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל הרבעון מראש, וזאת בראשון לכל הרבעון.
- 7.6. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף **כנספח ז'**, 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. במקרה בו יפר השוכר את התחייבותו לתשלום דמי השכירות בסכום ובמועדים הקבועים לעיל והוראת הקבע לגביית תשלום דמי השכירות החודשיים לא תכובד כלל או שתכובד בחלקה – ישלם השוכר למשכיר את כל התשלומים החלים עליו כאמור, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר, בצירוף ריבית בסיס, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי: סכום הריבית מצטבר לקרן הסכום שבפיגור, אחת לרבעון. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר את הסכום שבפיגור, יחויב השוכר בנוסף על תשלום הקרן שבפיגור, בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי
- למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל במלואן ובמועדיהן, יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי

כל דין וכן הוא יהיה רשאי אף לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

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

## 8. תשלומים והוצאות

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

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

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

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

8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בס"ק 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 והמוזמנים 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.

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

## 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו **ללא הסכמת המשכיר, שתינתן, ככל שתינתן, מראש ובכתב**. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר

זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של השוכר.

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

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

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

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

## 11. שלטים

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

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

## 12. אחריות הצדדים לנזקים

12.1. השוכר והוא בלבד, הינו ויהא אחראי על פי דין, לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או לרכושו של השוכר ו/או לתכולת המושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם, ולרבות נזקים הנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, ולרבות מעשי ו/או מחדלי מי מעובדיו, אורחיו, אנשים מטעמו ו/או עקב פעילותו ו/או פעילות מי מטעמו במושכר ו/או עקב השימוש ו/או פעילותו לרבות בין אם הנזק נגרם במושכר או מחוצה לו.

12.2. כמו כן, בהתייחס לתקופת השכירות (כל אחת מתקופות השכירות המצוינות בהסכם זה תיקרא להלן גם: "תקופת השכירות") ו/או ההחזקה של המושכר על ידי השוכר, בפועל, יהא השוכר והוא בלבד אחראי לתשלום פיצויים, לרבות שכ"ט סביר של עו"ד, שיוטלו בפסק דין חלוט, עקב ו/או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במושכר ו/או בקשר עם החזקתו ו/או השימוש במושכר, ועל המשכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.

12.3. המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בכניסה למושכר או ביציאה ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות, בהתאם להוראת ס"ק 12.1 לעיל, בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.

12.4. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על ידי רואה חשבון, יהיו ראייה 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 יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד, והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

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.

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

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

### **13. מפגעים ומטרדים**

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

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

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

### **14. רישוי ורישיונות**

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

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

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

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

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

## 15. העברת זכויות

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

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

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

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

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

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

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

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## 16. ביטוח

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

## 17. ביטחונות

17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא

השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספח ה' להסכם, בסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שישה (6) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

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

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

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

## 18. פינוי המושכר

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

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

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

18.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של עשירית מדמי השכירות.

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

18.5. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

## 19. הפרות

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

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

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

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

19.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר את התשלום האמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב מהמועד בו היה על השוכר 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.

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

## 20. אי תחולת חוק הגנת הדייר

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

20.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שייעשו 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.

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

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

### 21. סמכות שיפוט ייחודית

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

### 22. כללי

22.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה. קיזוז השוכר סכום כלשהו יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

22.2. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והשוכר מצהיר כי המשכיר לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תיקון להסכם זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם כדין על ידי שני הצדדים.

22.3. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר – כתובת המושכר.

כל הודעה אשר תישלח על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד – מיד עם הימסרה.

22.4. מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כוויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

22.5. אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי העניין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

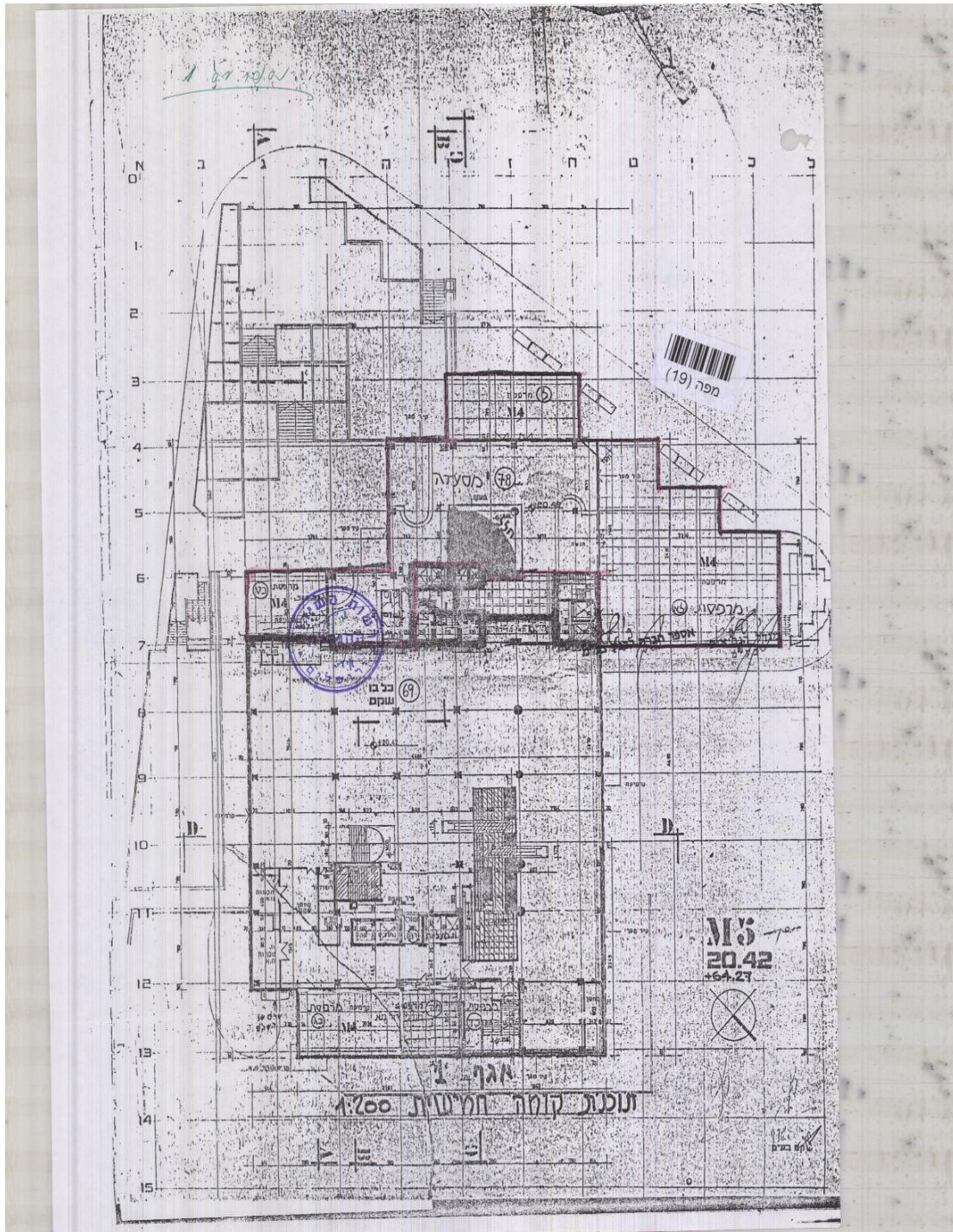
**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

<p><b>השוכר</b></p>	<p><b>המשכיר</b></p>
<b><u>אישור</u></b>	
<p>אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר שה"ה</p> <p>1. _____ ת.ז. _____, 2. _____</p> <p>ת.ז. _____, 3. _____ ת.ז. _____ /</p> <p>חברת _____ ח.פ. _____ באמצעות ה"ה</p> <p>_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____</p> <p>חתמו בפני ביום _____ על ההסכם דלעיל ומאשר שחתימתם זו מחייבת את השוכר, כהגדרתו בהסכם דלעיל, לכל דבר ועניין.</p> <p style="text-align: right;">תאריך: _____</p>	
<p>_____ עו"ד,</p>	

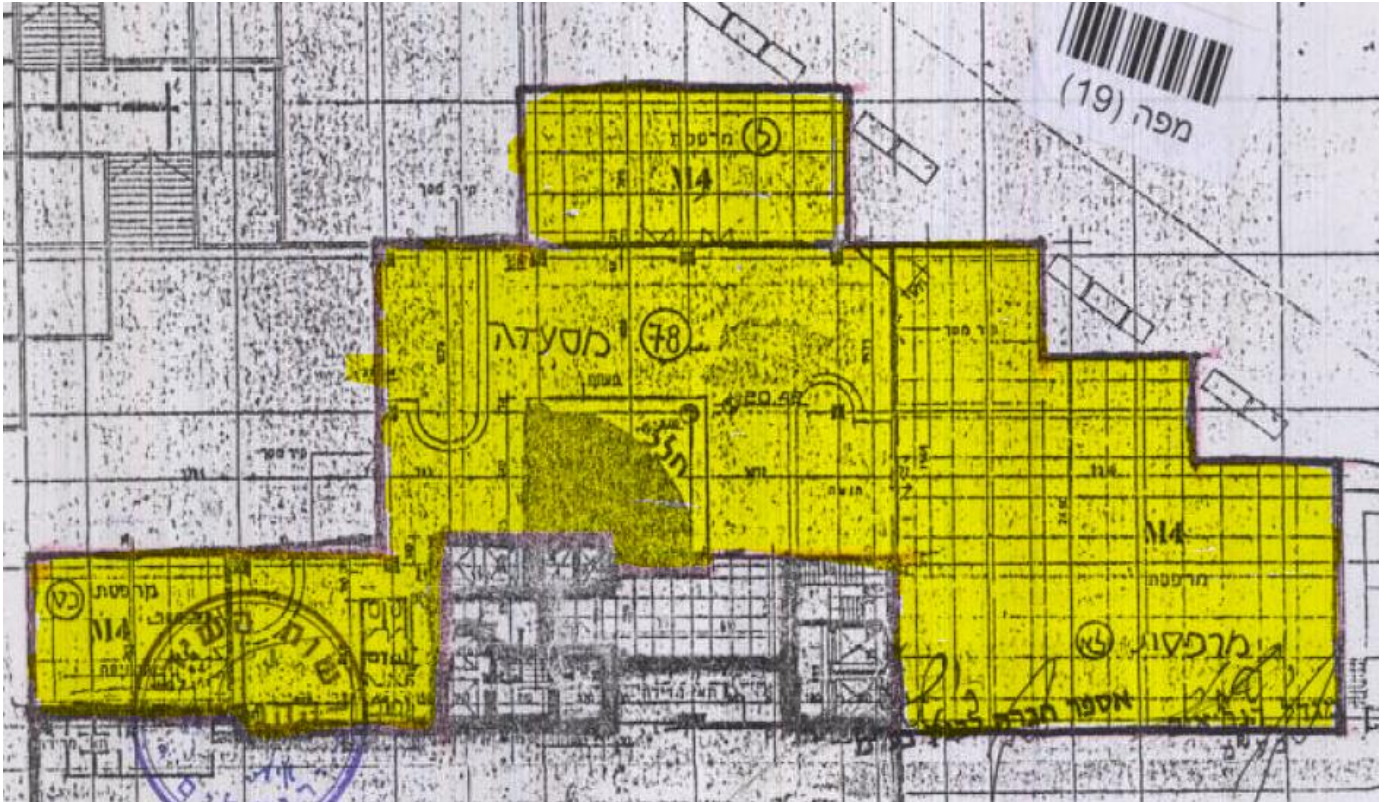
נספח א'

מסמכי המכרז לרבות נספח הצהרת והצעת המציע

# נספח א' (1)



## נספח א' (2)



## נספח ב'

**הוראות הביטוח**

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

**א. ביטוח על ידי השוכר בעת ביצוע עבודות בנכס – אם תבוצענה בתקופת השכירות / תקופת האופציה (ככל שתתממש) -**

לפני מועד מתן רשות וכתנאי לקבלת רשות לביצוע עבודות בנכס על ידי השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות/ בהקמה בהתאם לתנאים המפורטים להלן, בקשר לכל העבודה המבוצעת על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו בנכס, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, וכל רכוש אחר שיובא לנכס ואשר ישמש את עסקו של השוכר וכן לרבות תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות שיעשו בנכס, ואשר יכלול:

**ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה**

**1. פרק א' – ביטוח רכוש**

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

**הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות:**

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

(2). הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 100,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

(3). רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

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

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

**2. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

חבות המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.

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

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך 800,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי הנחשב ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחו על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים במלוא גבול האחריות.

רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

3. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

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

(2). גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מסך 20,000,000 ₪.

4. הפוליסה תכלול את ההרחבות והתנאים הבאים:

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

(2). הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודש לאחר סיום העבודות.

(3). תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

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

(5). המבטח מוותר על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים, ככל שקיימים יקראו להלן יחד: "בעלי הזכויות האחרים"). הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

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

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

(7). ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

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

(9). תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

(10). חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

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

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

### **1. ביטוח חבות מעבידים**

- (1). השוכר יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- (2). גבול האחריות לא יפחת מסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- (3). הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם.
- (4). הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השוכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו.

### **2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

- (1). השוכר יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- (2). גבול האחריות לא יפחת מסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- (3). בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
- (4). הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- (5). כל סייג / חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו, יבוטל.
- (6). רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.
- (7). הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי כבעלים / מנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.

### **3. ביטוח רכוש**

השוכר יבטח את כל הרכוש המובא על ידו לנכס, כולל תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השוכר בנכס ו/או בבניין בו מצוי הנכס לרבות כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון, כולל כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק,

התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה, תסיסה ו/או התחממות ו/או התלקחות עצמית.

#### 4. ביטוח אובדן רווחים / תוצאתי

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

כחלופה לעריכת הביטוח, וככל השוכר בחר בחלופה זו שלא לערוך את הביטוח האמור, במלואו או בחלקו, השוכר פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה אחרים ויחידות סמך בבניין בו מצוי הנכס (ככל שישנם) ועובדיהם של כל הנ"ל כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

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

#### 5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :-

(1). לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, בכפוף להרחבי השיפוי לעיל.

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

(3). המבטח מוותר על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

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

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

(5). ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

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

- (7). תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.
- (8). חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.
2. השוכר מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. השוכר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, בתוקף.
3. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי השוכר למינהל הדיור הממשלתי, עד למועד חתימת החוזה. השוכר מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למינהל הדיור הממשלתי לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.
- מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ם באים לצמצם את התחייבויות השוכר לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונת/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצגו/ו הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על השוכר יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.
4. מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהשוכר בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שתוכל לבחון את עמידת השוכר בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והשוכר יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. השוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף 1 לעיל.
- השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל 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 השוכר לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.
5. למען הסר ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על השוכר, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.
6. השוכר רשם בפניו כי מינהל הדיור הממשלתי יקיים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ כיסוי למבנה הנכס וזאת בהתאם לתנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, המתעדכן מעת לעת, ואשר יכלול כיסוי גם כנגד הסיכונים הבאים: אש, רעם, עשן, ברק התפוצצות, מתקני לחץ, רעד על קולי הנגרם מכלי טיס, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נחשול, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס שביתות, פרעות, השבתות, נזק בזדון, וכן שוד ופריצה.
- מדינת ישראל, באמצעות הקרן הפנימית לביטוחי ממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ מוותרת על זכות התביעה ו/או החזרה (זכות השיבוב) כלפי השוכר בגין נזקים שכוסו במסגרת כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ, כאמור לעיל, וזאת בכפוף להדדיות מצד השוכר טרם קרות מקרה הביטוח. האמור לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון או במקרה בו הנזק נמוך מסך של 4,000,000 ₪.
- למען הסר ספק מוסכם בזה כי השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ביחס להיקף ותנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח

בע"מ לרבות היקף הכיסוי הניתן לפיו, הסיכונים המבוטחים בו, סכומי הביטוח וגבולות האחריות.

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

8. אי עמידת השוכר בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

נספח ג'

מבוטל

נספח ד'

מדינת ישראל  
 משרד האוצר - אגף הכספים

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

בנק	סניף	כתובת הסניף	מספר חשבון בנק	שם החשבון	קוד מסלוקה
					בנק
אין חתיים / שם בעלי החשבון כפופע בספרי המקום:					ת.ד.מ.ס:
כתובת:					
קוד מספר גובה (משרד האוצר) 43077			מספר מזהה של הלוקח במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510		

נותן לכס בזה הוראה לחיוב את חשבוניתו הנ"ל בסניפכם בנין שפ"ב, בסכומים ובמועדים שיומאאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מנגטי, או רשימות ע"י **משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**, כמפורט מטה ב"פריטי הרשאה".

- ידוע לנו כי:
- הוראה זו ניתנת לכיסול ע"י הודעה מנוי / מאיתנו בכתב לבנק ול**משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**, שחכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לכיסול ע"י כל דין.
  - אחיה / נהיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהודעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
  - אחיה / נהיה רשאים לבטל מראש חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכז / נוכזי לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבע.
  - ידוע לנו כי הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם הנושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
  - ידוע לי / לנו, כי סכומי החיוב ע"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תשלח לי / לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
  - הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מגיעה חוקית או אחרת לכיצועו.
  - הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בכתב ההרשאה זה, אם תהיה לו סיבה לכך ויודיע לי / לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
  - וא לאשר למשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510, בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני / מאיתנו.

פריטי הרשאה: סכום החיוב ומועדו יקבע מעת לעת ע"י **משרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510**.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת בעלי החשבון:

**אגודת הבנק (נוחזר למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510)**

לכבוד	מספר חשבון בנק	שם החשבון	קוד מסלוקה
משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510,			בנק
רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100			סניף
פקס: 02-5317053			
מספר מזהה של הלוקח במשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510		קוד מספר גובה (משרד האוצר) 43077	

קיבלנו הוראה מ- \_\_\_\_\_, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מנגטי או ברשימות שתצונו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר החשבונותם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מגיעה חוקית או אחרת לכיצועו; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת כיטול ע"י בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו בעלי החשבון מן ההסדר. אשור זה לא יפגע בהתייבותכם כלפיו, לפי כתב השימוי שנחתם על ידכם.

תאריך: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_

סניף: \_\_\_\_\_

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

www.gov.gov.il : שער הממשלה gov www.mof.gov.il : אוצר ברשת

עמוד 1 מתוך 1

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 ו'

פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר

נספח ז'(1)

**פניה לעירייה / לרשות המקומית**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ג. א. נ.,

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

הריני לאשר כי החל מיום \_\_\_\_\_ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

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

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

נספח ז'(2)

פניה לרשות המקומית / לתאגיד המים והביוב

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ג. א. נ.,

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

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) \_\_\_\_\_

הריני להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

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

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

נספח ז' (3)

**פניה לחברת החשמל**

אל:  
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברח' רח' חורי 2 חיפה, גוש 12222, חלקה חלק מחלקה 10

\_\_\_\_\_ 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

נספח ח'

**טופס מע"מ 36**

משרד אזורי מע"מ		מדינת ישראל / אגף המכס ומע"מ בקשה להעברת מס ממשכיר הנכס לשוכר הנכס (לפי סעיף 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975) טופס מע"מ 36	
הטופס ימולא במקור + 2 העתקים		<b>א. הצהרת משכיר הנכס.</b>	
מס' העוסק		שם משכיר הנכס	
המנען			
מקום העבודה והמנען			
<input type="checkbox"/> הנני חסר עיסוק עצמאי אחר, פרט להשכרת נכס / נכסים. <input type="checkbox"/> הנני בעל נכסים כלהלן: _____			
<input type="checkbox"/> ברשותי נכס המושכר על ידי לעוסק ששמו _____ מוענו _____ מס' העוסק שלו _____ ההכנסה מהשכרת הנכס הנייל היא _____ ש"ח לשנה / לחודש. פירוט הנכס (מהות, כתובת) _____			
<input type="checkbox"/> אבקש לאשר לי כי תשלום המס על השכרת הנכס הנייל ישולם ע"י השוכר האמור. אם הנכס יושכר, אני מתחייב להודיע לכם על כך תוך 15 יום מיום ההשכרה. 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	
<b>ב. הצהרת שוכר הנכס.</b>			
אני החתום מטה מתחייב בזה לקבל על עצמי את תשלום המס על הנכס המפורט לעיל, כל עוד הוא בשכירותי לפי סעיף - 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975.			
תאריך		שם העוסק השוכר	
		חתימת העוסק / השוכר	
<b>ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.</b>			
אני מאשר הבקשה. הערות			
תאריך		שם הממונה / הגובה	
		חתימה	

## נספח ט'

**חוות דעת מורשה מתו"ס לענין נגישות נכסים בלבד**

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

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

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

**אישור זה מתייחס לנכס כמפורט להלן:**

ת-ת- חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
-	חלק מחלקה 10	12222	רח' חורי 2 חיפה

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

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

חתימה וחותמת מורשה מתו"ס: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

**הסכם ניהול**

שנערך ונחתם בחיפה ביום 4 לחודש 2017

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

לחלף "הנציגות"

**מצד אחד**

לבין: **חברת שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ ח.מ. 515697217**  
**מרח' חורי 2 חיפה**  
ע"י מנהלת המורשה של החברה: **מר מיכאל מרז'יק ת.ז. 059670828 ועמדת טבקה ת.ז. 059206953**

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

**מצד שני**

**והואיל** והנציגות חתמה נציגות שנמנתה כדון ע"י אסיפת בעלי היחידות בבניין "מגדל הנביאים" - שהתקיימה ביום 10.8.16 והוסמכה ע"י הרוב הנוסף בחוק - חוק המקרקעין - חתשכ"ט - 1969 (לחלף: "החוק") כדין להחל מו"מ עם החברה ולחתום עמה על הסכם הניהול.

**והואיל** והבעלים של כל היחידות בבניין - הקרוי "מגדל הנביאים", וכאיום להירשם כבעלים של מרוקט מגדל הנביאים למסחר ומשרדים ברח' חורי 2, חיפה על המקרקעין הידועים כגוש 12222 חלקי חלקה 10 ולחלף ויקרא: "המקרקעין", או "הבניין" או "המרוקט" - בהתאמה

**והואיל** והבניין טרם נרשם כבית משותף, אולם הינו בהליך רישום בית משותף, ומיום תשריט של כל הבניין המצוי במשרד ע"י מיכאל מאייר.

**והואיל** ובבניין 10 קומות משרדים, קומת חניה כבעלות צד נ' 1 - 5 קומות מסחר, הכל כמפורט בתוכנית רצ"ב **כנסת A** (המצוי במשרד ע"י מיכאל מאייר בחיפה) ותמצית מוקטנת שלו מצורפת בזה להסכם זה

**והואיל** וכלל היחידות השונות בבניין מוחזקות ע"י בעליהן ואין ע"י עוברים של הבעלים של אותן יחידות ואין ע"י כונס נכסים ואין לחץ בעלים דה פקטו לחלף: "המחזיקים"

**והואיל** וניהול וביצוע השירותים בבניין דורש חברת ניהול - שתשמש כמתחזק - כתגדרתה בסעיף 71 לחוק, על מנת שחברת הניהול - תבצע באופן מקצועי ומיטבי את הניהול השוטף של הבניין לרבות אבטחה ושומרה ועל מנת לשמור על רמת התחזוקה נבונה. טובה מקצועית של המרוקט.

**והואיל** והחברה - הינה חברת חדשה שחוקמה באופן מיוחד ע"י חברת האם **שובל גרוס ניהול בע"מ 514821883** שהינה חברה ותיקה, מקצועית, מיומנת שנוסדת שנים רבות במתן שירותי ניהול לבניינים, מסוג הבניין "מגדל הנביאים".

חתימה

עמוד 54 מתוך 75

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

**לפיכך, הוסכם, תוצר ונותנה בין הצדדים כדלקמן:**

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

*(Handwritten signature)*

שובל ניל  
אגוד הנביאים  
אגוד הנביאים

- 1.7 החברה מתחייבת לדאוג בעצמה ועל חשבונה ועל אחריותה להארכה והמצאת רישיון העסק לבניין מהודש מאי 2018 ואילך. וכן מתחייבת לדאוג להמצאת חידוש רישיון עסק מדי כל שנה ושנה
- 1.8 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

**2. הסכם הניהול**

- 2.1 החברה – מוגדרת להלן: כ"מתחזק" – בניין, ולפיכך, כלל התקשרותה והתחייבויותיה כלפי המחזיקים – הינם ישירות עם המחזיקים בבניין, בכפוף לזכות הנציגות להפקיע מהחברה מעת לעת, ככל שהנציגות תמצא לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי - כל זכות ו/או סמכות של החברה מול מי מהמחזיקים בבניין, למעט זכויות ו/או סמכויות לעניין גבייה ובכפוף לכך שהחברה – כפופה ישירות לנציגות ולהוראות של הנציגות מעת לעת.
- 2.2 החברה מתחייבת בכל תקופת ההסכם לספק את כלל שירותי הניהול בבניין – המפורטים בנספח ב' בחוזה ובהסכם זה, וכן מתן ו/או אספקת שירותים נוספים – כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הנציגות בבחינת תוספת – לשירותים המצוינים בנספח ב' – ככל שיהיה צורך מעת לעת ללא תוספת תשלום ובהסכמת הצדדים.
- 2.3 החברה מתחייבת כי בכל תקופת ההסכם תעסיק אנשי מקצוע ו/או קבלני משנה טובים ביותר, מקצועיים, מיומנים, ותזאג שכלל ביצוע השירותים שעליה ליתן לפי תנאי הסכם זה ונספח ב' והתחייבותה בטביעה לפי נספח ג' – תהא טובה מאוד, איכותית, רציפה, קבועה ומבוקרת וכלל החומרים, וציוד שתשתמש בו לצורך מתן השירותים תמיד יהיו בנמצא ללא חוסרים, וכשהם מאיכות טובה, בעלת תקן ישראלי. מתן השירותים של הניקיון השוטף והשמירה יהיו כל העת ללא הפסק, ובאופן שבכל שטח ציבורי בבניין יהיה נקי ושמור ומתחזק.
- 2.4 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

**3. שטחי הניהול**

- 3.1 הנציגות מוסרת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין לידי החברה, והחברה מקבלת בזאת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין, הכלל כמפורט בחוזה זה.
- 3.2 השירותים על פי הסכם זה יינתנו על ידי החברה בכלל השטחים הציבוריים, הכוללים את כלל השטחים הציבוריים מחוץ לבניין הכולל מזרקות, גיטן, חשמל, מים, וכיו"ב והן את השטחים הציבוריים המצויים הן בשטחי המסחר והן בשטחי המשרדים בפרויקט, לרבות במעברים ציבוריים, מסדרונות, כלל חלונות המסך של הבניין ניקוי תיקון ואחזקה שלהם, קירות חיצוניים, מעליות, מנאות למעלות, חדרי מדרגות, מבוא לכרמלית (עד לעמדת הכרטיסן), חלונות, זכוכיות, גגות, מרפסות, חדרי תקשורת לכל הבניין, חדרי תקשורת וחשמל קומתיים, מיוזג אוויר מרכזי, מחסני ו/או חדרי חשמל, ארונות חשמל, אינסטלציה, חדרי דודים, גנרטור, תאורה, מתקני מים, ביוב, אינסטלציה, חדרי שירותים, צנרת גלויה וחבויה, מתקני בקרה וכיו"ב, כיבוי אש, רישיון עסק, למעט החניון, הכל מסומן בצבע צהוב על גבי התוכנית נספח א' להסכם זה (להלן: "שטחי הניהול").
- למען הסר ספק – כל שטח שאינו בבעלות ו/או אחזקה ייחודית של מחזיק בבניין לרבות כל קירות חוץ (מסך ובטון) – הינו שטח ציבורי, עליו חל מתן השירות ע"י החברה.
- 3.3 מוסכם כי בכל מקרה כל השירותים, אשר יינתנו בפרויקט יהיו קבוע במפרט נספח ב' להסכם כהגדרתו בסעיף 5.1 להלן וכמפורט בהסכם זה וכמפורט בכתב הכמויות לפי הטבלה בנספח ג'.

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




**4. תקופת ההסכם**

- 4.1 תקופת ההסכם הינה שלוש (3) שנים החל מיום 01.8.2017 (להלן: "תחילת הפעילות") ועד ליום 31.7.2020. (להלן: "תקופת החוזה").
- 4.2 בתקופת החוזה מתחייבת החברה לתת שירותי ניהול שוטפים לשטחי הניהול, כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 4.3 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל ו/או בכל סעיף אחר בחוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף לסעיף זה, הרי שכל צד לחוזה יהיה רשאי להביא את חוזה הניהול וההתקשרות לסיום עם מתן הודעה של 90 יום מראש ללא כל צורך בסיבה ו/או עילה שהיא. על אף האמור בסעיף זה, הרי שהחברה מתחייבת כי בכל מקרה לא תוכל להביא חוזה זה לסיום לפני חלוף שנה אחת מיום תחילת החוזה. החברה מתחייבת בכל מקרה לשמש כחברת ניהול ולעמוד בכל תנאי החוזה ונסכחיו לפחות שנה אחת מלאה.
- 4.4 מוסכם בזאת, כי בתום 90 יום ממועד קבלת ההודעה ע"י הצד השני – יבוא חוזה זה לקיצו ויהיה בטל ומבוטל מבלי שיהווה הפרה כלשהי של מי מהצדדים.
- 4.5 מוסכם בזאת, כי עד לתום תקופת ההודעה – דהיינו 90 יום, על החברה להמשיך ולספק את מלוא השירותים שלה לפי חוזה באופן הטוב והמקצועי והאחראי ביותר – שעליה ליתן, ומאידך על המחזיקים להמשיך ולשלם לחברה את דמי הניהול – כסדרם עד לתום תקופת ההודעה.
- במקרה של הפסקת הסכם זה על פי הוראת סעיף 4.3 לעיל לא יהיה לצד המקבל את ההודעה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות לפיצויים כלשהם בגין קיצורו של הסכם זה, ואולם, המחזיקים באמצעות פניית הנציגות אליהם ישיבו לחברה את כל הסכומים היחסיים ששילמה עבור הוצאות מראש שנתיות כפרמיות כגון ביטוח (ככל ששילמה), אם וככל והנציגות תפטיק את ההתקשרות עם החברה בהתאם לזכותה לפני תום תקופת החוזה – שלוש השנים – עד למועד מיום סיום החוזה ואילך והחברה תשיב לידו הנציגות בעבור המחזיקים את דמי הניהול שקיבלה עבור התקופה העודפת, אם קיבלה.
- 4.6 עם סיומו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, תעביר החברה לנציגות, את כל הנתלת החשבונות של גביית דמי הניהול את הדוחות הנזכרים בסעיפים 1 - 6 להלן למועד סיום ההסכם ותשתף פעולה ככל שידרש לצורך העברת הניהול לנציגות או לצד ג' מטעם הנציגות ו/או המחזיקים השונים הפרויקט.
- 4.7 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.**

**5. שירותי ניהול שוטף בפרויקט**

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

27.6

שוכל ניהול  
אמיתים כג  
1/10

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

ל. ה. ג.

דיווח ובקרה

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

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

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

**7. דמי הניהול**

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

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

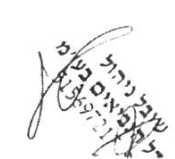
(להלן: "דמי ניהול")  
מוסכם בזאת, כי יעודפים או גירעונות בסוף כל שנה מדמי הגביה של דמי הניהול מכל המחזיקים יהיו של הנציגות.

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

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

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

 27.10

 שנת ניהול  
 דמי ניהול  
 חשבונית מס

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

**8. ביטוחים**

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

**העדר יחסי עובד - מעביד**

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

**10. כללי**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.13 הפרת סעיף מהסעיפים המצוינים כסעיפים מהותיים בחוזה תהווה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

שוקל ניהול  
גורל החוזים בעיני  
המס' 52557-02

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

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

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

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

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

  
הנציגות באמצעות מורשי החתימה

ערבות אישית של מנהלי החברה:

התחייבות הערבים

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

ערב

ערב

2017.9.27 - ח.פ. 515697217

## נספח ב' – להסכם הניהול

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

**"הפרוייקט"**

**"השירותים"**

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

**"ניהול וביצוע השירותים"**

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

**"שטחי המסחר והמשרדים"**

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

**"שטחים ציבוריים"**

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

**"המחזיק"**

בעלים, שוכרים או בעלי זכות חזקה בשטחי המסחר  
 והמשרדים.

**"הנציגות"**

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

**"החזתה"**

חזתה הניהול, שנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

**"הנכס"**

הנכס- הבניין כמוגדר בחזתה שבין הנציגות לחברה.

**"המתקנים"**

נותקני מזג אוויר מכל הסוגים, מעליות, מתקני חשמל,  
 אינסטלציות, חדרי שירותים, תקרות אקוסטיות, מקלטים,  
 תאורה, מתקני מים, ביוב, תיעול, צנרת חשמל, מים, ביוב,  
 בדיק, תקשורת, גרטרור חירום, מתקני בקרה ומתקנים אחרים  
 של הפרויקט - הבניין המשמשים את כלל המחזיקים חלקם  
 בשטחי המסחר והמשרדים או חלקם במישרין או בעקיפין.

שנבל ניהול  
 מגדל הנביאים בע"מ  
 51567007  
 ח.ב. 107


*(Handwritten signature)*

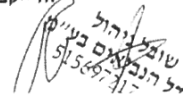
1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באופן בלעדי בכלל השטחים הציבוריים בנכס (לא בתוך שטחי המסחר והמשרדים המוחזקים ע"י המחזיקים, אך אספקה של ותותיות עד לכל יחידה ויחידה בנכס המוחזקת ע"י מחזיק שטחי מסחר ומשרדים), ומתחייבת לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה ובהסכם הניהול.
 

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

שוקל ניהול  
מגדל הנביאים בע"מ  
91569717

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

 12.6

 שומר ניהול בע"מ  
515867317

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

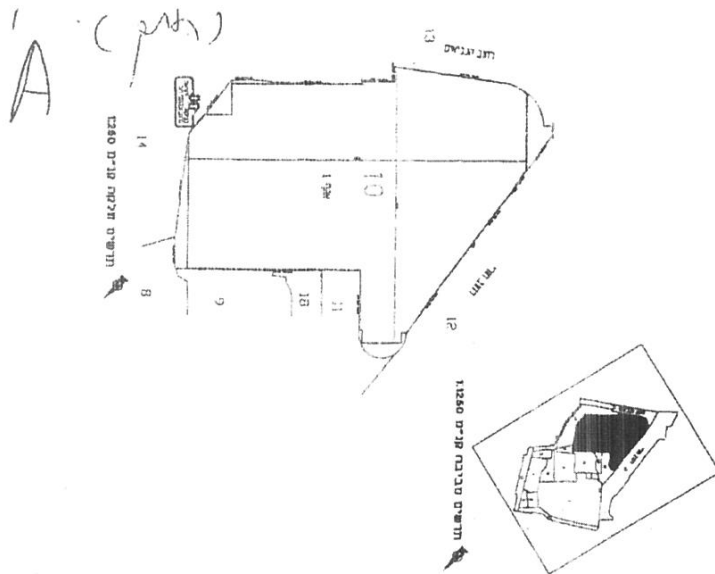
שןבל ניהול  
מגדל הניבאים בע"מ  
515697217



W:\ספרייה - מאמ-272-נספח ב לוחסכט הניהול.doc



שןבל ניהול  
מגדל הניבאים בע"מ  
515697217

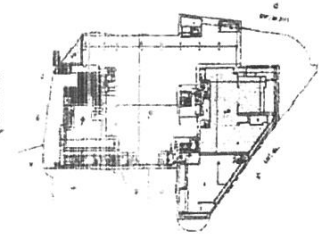
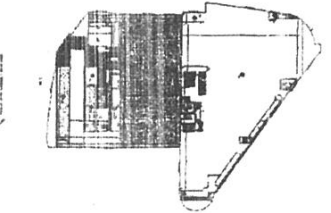
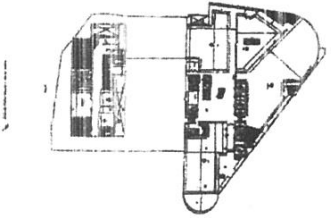
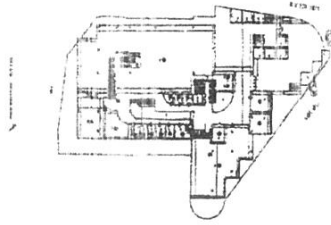


מספר	שם	מספר חשבון	תאריך	סכום	הערות
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

א.א.א.

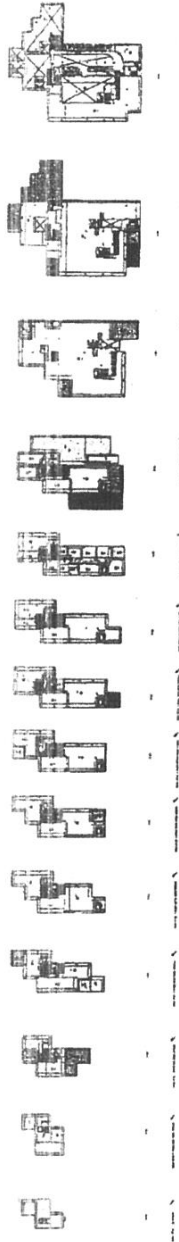
ניחול ואחזקה עננים בניים

שולח עתה  
מחול הניגואים בניים  
חם 51587777



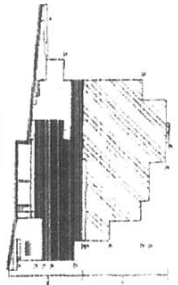
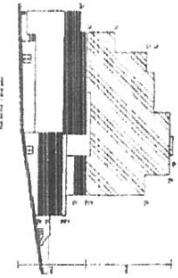
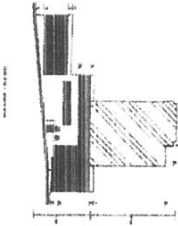
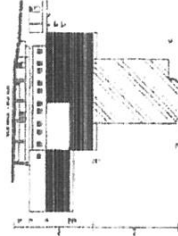
*Handwritten signature or initials.*

*Handwritten signature and stamp:*  
טובי עירייה  
מגדל השלום מע"מ  
ח.פ. 915697217



*[Handwritten signature]*  
פ.כ.ל

*[Handwritten signature]*  
ש.ג.ל  
מגדל הנמלים בניין  
ח.פ. 7.5



*Handwritten signature or initials.*

שופט גדול  
מגדל הנמלים בע"מ  
ח.פ. 61566  
*Handwritten signature and stamp.*



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

196.088

מכרז «מספר\_מכרז» לשכירת נכס ברחוב «כתובת»

טבלת שטחים ובסיס חיוב חודשי

חובו חודשי ללא מע"מ	תעריף	שטח ללא מיתן כולל %22	שטח שמוזק כולל %22	שטח אחוז	שטח רבמת במ"ר	החירו	חלקת משנה	קומה	הבעלים
1020.00	53.00				7.04				
379.94	13.00		0.60	0.7	289.9	תאטרות ישראל	25	שניה	תאטרות ישראל
132.39	8.82	15.01	25.38	0.1	20.8	מייבנה	51	שלישית	מייבנה
239.99	8.82	27.21		0.1	22.3	דרום אחריות כלי	31	שלישית	דרום אחריות כלי
239.99	8.82	27.21		0.1	22.3	מנדל הנביאים	30	שלישית	מנדל הנביאים
0.00	8.82	48.92		0.2	40.1	עיד סני מאיר	32	שלישית	עיד סני מאיר
467.46	8.82	53.00		1.5	447.6	ד"ר סמני	33	שלישית	ד"ר סמני
467.46	8.82	53.00		1.5	447.6	נאות (מאחר)	34	שלישית	נאות (מאחר)
7381.40	8.82	270.00		1.9	447.6	רמדי-עליו	35	שלישית	רמדי-עליו
304.55	8.82	34.53		0.1	28.1		35	שלישית	רמדי-עליו
286.41	8.82	32.70		0.1	26.8		35	שלישית	רמדי-עליו
299.17	8.82	33.92		0.1	26.8		36	שלישית	רמדי-עליו
122.98	13.00		9.44	0.2	27.8	חלוקה	36	שלישית	מנדל הנביאים
723.19	13.00		54.43	0.2	7.5		37	שלישית	מנדל הנביאים
380.64	13.00		29.28	0.1	24		38	שלישית	מנדל הנביאים
380.64	13.00		29.28	0.1	24	א.ד.מ	40	שלישית	מנדל הנביאים
299.17	8.82	33.92	29.28	0.1	24		39	שלישית	מנדל הנביאים
258.75	8.82	29.28		0.1	24	מייבנה (עליו)	42	שלישית	מנדל הנביאים
254.30	8.82	255.59		0.1	24	עיד דודן גיבלי	43	שלישית	מנדל הנביאים
1514.63	13.00		116.51	0.2	207.5	ד"ר יונס אימ	41	שלישית	מנדל הנביאים
12512.23	8.82	1418.62		4.1	116.8	מנדל הנביאים	44	שלישית	מנדל הנביאים
216.80	8.82	24.58		0.2	20.15	תאטרות איר סידא	45	שלישית	מנדל הנביאים
228.09	8.82	25.96		0.1	21.2	בנק לאומי	46	שלישית	מנדל הנביאים
594.73	13.00		45.75	0.2	37.5	בנק לאומי	47	שלישית	מנדל הנביאים
567.06	13.00		43.62	0.2	35.75	מאיר	49	שלישית	מנדל הנביאים
330.71	13.00		25.44	0.1	20.85	המרכז לשו"מ ז"מ	54	רביעית	מאיר
330.71	13.00		25.44	0.1	20.85	איתן סור	55	רביעית	מנדל הנביאים
285.48	13.00		21.96	0.1	14	מנדל הנביאים	56	רביעית	מנדל הנביאים
285.48	13.00		21.96	0.1	14	מנדל הנביאים	57	רביעית	מנדל הנביאים
624.00	13.00		48.00	0.2	39	מנדל הנביאים	58	רביעית	מנדל הנביאים
24525.07	8.82	1780.67		9.6	227.7	חידולי	59	רביעית	מנדל הנביאים
714.42	8.82	81.00		0.4	37	מנדל הנביאים	60	רביעית	מנדל הנביאים
720.42	8.82	81.68		0.3	56.95	מאי מרקט	68	רביעית	מנדל הנביאים
720.42	8.82	81.68		0.3	56.95	מאי מרקט	61	רביעית	מנדל הנביאים
297.44	13.00		22.88	0.1	18.75	מניסיון יא היא האדון חיפה	52	רביעית	מנדל הנביאים
294.19	13.00		22.63	0.1	18.55		53	רביעית	עון יצחק
294.19	13.00		22.63	0.1	18.55	אבנו קרן	63	רביעית	עון יצחק
299.17	8.82	33.92		0.1	19.7	חסי ארסני	64	רביעית	קרן אבנו
319.55	8.82	36.73		0.1	27.8	תאמר כליס	65	רביעית	אלפסי
312.39	13.00		24.03	0.1	19.7	מייבנה הנביאים	66	רביעית	קציר
125.33	8.82	14.21		0.3	11.47		67	רביעית	אלפסי
214.11	13.00		16.47	0.1	13.6	מסטאן מד"ל	70	חמישית	אלפסי
214.11	13.00		16.47	0.1	13.6	שחיה כתר	73	חמישית	מינקלשטיין
184.73	13.00		14.21	0.0	11.65		71	חמישית	סאלס
184.73	13.00		14.21	0.0	11.65	(נדון בע"מ) מינקלשטיין	72	חמישית	מינקלשטיין
216.27	8.82	24.52		0.1	19.1		74	חמישית	מינקלשטיין
1511.84	8.82	171.41		0.6	140.2		75	חמישית	מינקלשטיין
2944.00	13.00		228.00	0.8	178.1	רא"מ מרזח (מון 1993)	76	חמישית	מנדל הנביאים
2210.00	13.00		170.00	0.7	170		77	חמישית	מנדל הנביאים
4651.76	8.82	527.41		1.8	41.3	רשות תשדו / תאגיד השדור חישראל	62	רביעית	מנדל הנביאים
19338.29	8.82	2192.55		7.8	1846.35	נולד שפע אור	35	שלישית	רמדי-עליו
20926.45	8.82	2372.84		8.2	1944.95	נולד שפע אור	78	ששית	רשות השדור
529.20	8.82	60.00		1.1	240.41	נולד שפע אור	29	ששית	רשות השדור
2781.56	8.82	315.37		1.1	240.41	נולד שפע אור	80	ששית	שפע אור
2320.54	8.82	263.10		1.1	240.41	נולד שפע אור	79	ששית	שפע אור
						סנינו חב"ה בבנין וכ"א	81	ששית	שפע אור
							82	ששית	מנדל הנביאים
							83	ששית	מנדל הנביאים

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

## נספח ו'

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

מבנה וחבולה: ש"ס 100,000,000 ₪

פריצה: ש"ס 250,000

פינוי הריסות בנוסף לסכום הביטוח: ש"ח 2,000,000

הוצאת מיוחדות בנוסף: ש"ח 500,000

כל הסיכונים בנוסף: ש"ח 500,000

נוקי והצמטטות המכנה עד 5,000,000 ש"ח (כולל נזק תוצאתי)

ביטוח עודף בגין שינויים עד 500,000 ש"ח

אבדן דמי ניהול: ש"ח 840,000 (שיפוי 24 חודש)

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

הכנת תביעה: ש"ח 50,000

ביטוח צד שלישי

גבול אחריות: ש"ח 20,000,000

ביטוח שבר מכני

ערך הציוד כחדש: ש"ח 9,500,000

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



מחול והחזרת מנגנון חריג

שגב ניהול  
מגדל הנסאים בע"מ  
ח.פ. 515697247

