



מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

מכרז נ-12 7/21
לשכירת נכס בשדרות ירושלים 22,
תל-אביב-יפו

יולי 2021

הזמנה להגשת הצעות

מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי, משרד האוצר (להלן: "עורך המכרז" או "המשכיר"), עורך מכרז להשכרת הנכס 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").

תוכן עניינים

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

פרטי הנכס

1. מדינת ישראל היא בעלת הזכויות בנכס:

מועדי סיורים	סכום ערבות המכרז בש"ח	גבולות הסטייה באחוזים לקבלת הצעה כשרה מתחת לאומדן	מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ, ככל שחל)	תיאור הנכס	מהות הזכות	תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
29.07.2021 12.08.2021 26.08.2021 בשעה 11:00	260,000	15%	ללא מחיר מינימום	שטח בן כ-4,245 מ"ר ברוטו כולל מרפסות, מעברים וחדרי מדרגות, המהווה את קומות 1, 2, 3 בשלמותן וכ-75% מקומות קרקע חלקית במבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. מטרת השכירות היא: הקמה וניהול בית מלון בהתאם לתכנית התקפה (ראה זכות הזוכה ליוזם שינוי ייעוד בתנאים בס"ק 5.2 להסכם השכירות להלן)	שכירות לתקופה של 10 שנים עם זכות ברירה (אופציה) לשוכר ל-2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת.	-	5 (חלק)	7072	שדרות ירושלים 22, תל-אביב-יפו

תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו:

- א. ככל שהזוכה יהיה מעוניין לשפץ את הנכס, יהיה על הזוכה לבצע את שיפוץ הנכס באחריותו הבלעדית ועל חשבונו, תוך קבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך. הזוכה לא יהיה רשאי לבצע שינויים פנימיים בנכס ללא הסכמת המשכיר.
- ב. הזוכה יהיה רשאי להשכיר שטחים מסוימים בנכס בשכירות משנה, בכפוף לקבלת הסכמת המשכיר מראש ובכפוף לכל דין. השטחים המסוימים ישמשו למסעדה/בית-קפה/בר/מכבסה/שירותי רפואה משלימה וכד', ובלבד שהשוכר יוותר אחראי לכל התחייבויותיו כלפי המשכיר על-פי הסכם השכירות, וכן בכפוף לכך שהמשכיר יהיה רשאי לשקול שיקולים שונים בדונו בבקשת השוכר לאישור השכרת משנה כאמור, כגון היקף השטחים בהם מבוקשת השכרת משנה, איתנותו הפיננסית של שוכר המשנה, רישומים במרשם הפלילי ועוד. לא יהיה בהשכרת משנה כדי לגרוע מחובותיו של הזוכה כלפי המשכיר.
- ג. עורך המכרז מביא לידיעת המציעים כי מבדיקות שערך בעיריית תל-אביב-יפו, נמצא כי בהתאם להתייחסות עיריית תל-אביב-יפו ולמסמכים שאותרו בתיק הבנין, הנחת העבודה הינה כי הבנין נבנה כדין, למעט סגירת המרפסת שבקומה העליונה, שטח בן כ-88 מ"ר, אשר נסגר בבניה קלה (גג איסכורית). הזוכה יידרש לפרק את הקירוי של המרפסת שבקומה האחרונה ולהרוס את הבניה הקלה שבה נסגרה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות קבלת היתר בניה כדין, ככל שיידרש, או להסדירה כדין מבחינה רישוית, באחריותו ועל חשבונו, בתוך שנתיים ממועד החתימה על הסכם השכירות. בכל מקרה, ייאסר על הזוכה לעשות שימוש כלשהו במרפסת זו לפני כן – ראה ס"ק 9.1 להסכם השכירות שלהלן.

- ד. השימוש בנכס יותר לבית מלון, לפי הוראות התכנית התקפה. הזוכה יהיה רשאי לזום, באחריותו ועל חשבונו בלבד, תכנית לשינוי ייעודו של הנכס, בכפוף להסכמת המשכיר, מראש ובכתב, ועל-פי התנאים שיקבע, ובלבד שהייעוד החדש המוצע ישביח את הנכס.
- ה. מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותם הבלעדית וכמחווה של רצון טוב בלבד, מובא לידיעת המציעים דבר קיומם של נוהל 02/2020 "סיוע להשבת מבנים לשימוש מלונאי ולהסבת מבנים לבתי מלון לשנת 2020 בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959" וכן נוהל 02/2019 "סיוע להשבה או הסבה של מבנים לבתי מלון בישראל על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959" שפורסמו על-ידי משרד התיירות (שני הנהלים יחדיו ייקראו להלן: "הנוהל"), שהזוכה במכרז יוכל לפנות אליו. ניתן למצוא את הנוהל באתר המרשתת (אינטרנט) של משרד התיירות.
- יודגש כי אין באמור ו/או בפרסום המכרז כל התחייבות שהזוכה יוכל לזכות במענקים הקבועים בנוהל, ובפרט אין כל התחייבות מצד עורך המכרז כי כל התנאים הקבועים בנוהל (אשר חלקם תלויים בזהות מגיש הבקשה) או חלקם מתקיימים. כמו כן ייתכן שהנוהל לא יהיה בתוקף במועד ההכרזה על הזוכה אלא יוחלף בנוהל אחר ו/או שתנאיו של הנוהל ישתנו.
- למציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר בכל עניין הקשור בכך.
- ו. מבלי לגרוע מחובתם של המציעים לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותם הבלעדית, מובאת לידיעת המציעים עמדתה של עיריית תל-אביב-יפו, בנושאי רישוי אחדים הרלבנטיים לנכס, כפי שהיא משתקפת בשני מכתבים של עו"ד הילה בן הראש חכמון, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי של עיריית תל-אביב-יפו מהימים 7.9.2020 ו-27.10.2020, המצורפים להסכם השכירות כנספח ג'(1)-(2) – ראה ס"ק 3.8 להסכם השכירות, לרבות ההסתייגויות המפורטות בפסקה השניה שבו.
- ז. **לזוכה יינתן פטור מדמי שכירות (תקופת "גרייס") לתקופה בת 12 חודשי שכירות, אך** הזוכה, ככל שייבחר וייחתם עמו הסכם שכירות, ישלם את דמי השכירות בגין החודש ה-13 של תקופת השכירות בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה על הזכיה במכרז, כאחד התנאים למסירת החזקה בנכס (בנוסף על המצאת בטוחות וביטוחים), ולאחר מכן ימשיך לשלם למשכיר דמי שכירות בתחילת החודש ה-14 של תקופת השכירות. תקופת החסד תתייחס לפטור מתשלום דמי השכירות בלבד, והשוכר יהא חייב בכל התשלומים האחרים החלים עליו על-פי הסכם השכירות ועל-פי כל דין (לרבות, ארנונה, חשמל, מים, מיסים והיטלים, כפי שיפורט בהסכם השכירות).
- ח. ככל שהזוכה יממש את זכות הברירה (אופציה) של תקופת השכירות הנוספת השניה, יהא המשכיר רשאי לדרוש מהזוכה-השוכר להחליף, באחריותו ועל חשבונו בלבד, מערכות שונות שהתקין בנכס (כגון: מיזוג-אוויר, מעליות וכד') ואשר לפי חוות-דעתם הבלעדית של אנשי מקצוע מטעם המשכיר, התבלו והחלפתם מחויבת, והשוכר מתחייב, בהתחייבות יסודית, למלא אחר דרישתו זו המשכיר.
- ט. ככל שיממש הזוכה את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת הראשונה יועלו דמי השכירות החודשיים ב-10% ביחס לתקופת השכירות (הראשונה) וככל שיממש הזוכה את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת השניה יועלו דמי השכירות החודשיים ב-5% ביחס לתקופת השכירות הנוספת הראשונה.

קבלת מסמכי המכרז

2. 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").
3. 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

- 4.1. רשאי להשתתף במכרז מציע אשר עומד, במועד האחרון להגשת ההצעות, בדרישות הסף המצטברות שיפורטו להלן.
- 4.2. 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.
- 4.3. עורך המכרז יהיה רשאי לבקש מהמציג הבהרות, מסמכים או פרטים נוספים לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הנ"ל, לשביעות רצונו המלאה.
- 4.4. 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".
- 4.5. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, ייחשב המציע כעומד בתנאי הסף אם לפחות אחד מיחיד המציע עומד בכל תנאי הסף המקצועיים ואחד מיחיד המציע עומד בכל תנאי הסף הפיננסיים.

5. תנאי סף מנהליים

- 5.1. המציע הוא תאגיד הרשום בישראל כדין. מובהר כי היה והמציע הוא שותפות, על השותפות להיות רשומה כדין) אך אין בהוראה זו כדי למנוע ממציע להתאגד כדין לאחר הזכיה בהתאם להוראות ההזמנה להגשת הצעות.
 - 5.2. המציע עומד בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, ככל שהן חלות עליו (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").
- לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף אלו יגיש המציע את התצהיר **שבנספח 3**, נסח עדכני מרשות התאגידים, 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.

6. תנאי סף מקצועי

המציע ביצע הקמה של מתחם אחד או של שני מתחמי נדל"ן למגורים או למסחר, למשרדים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי-משפט, בתי דיור מוגן או בתי אבות, שבנייתם הסתיימה בחמש השנים האחרונות, בהיקף השקעה מצטבר של 10,000,000 ₪ לפחות. לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף זה יגיש המציע את התצהיר **שבנספח 4** וכן העתק מטופסי 4 ו-"דו"חות אפס" לכל אחת מהמתחמים ואסמכתאות אחרות המעידות על היקף הפרויקטים שאותם יזם המציע ומועד השלמתם. בהיעדר "דו"ח אפס", ימציא המציע אישור של רואה-חשבון, לשביעות רצונה של ועדת המכרזים.

7. תנאי סף פיננסיים -

7.1. המציע בעל מחזור כספי (הכנסות לא כולל מע"מ) בסכום של **4,000,000** ₪ לפחות לשנה, בכל אחת משלוש השנים 2017, 2018 ו-2019.

7.2. המציע הינו בעל הון עצמי בסכום של **3,000,000** ₪ לפחות, לפי הדוח הכספי השנתי של המציע לשנת 2019.

לצורך סעיף זה "**הון עצמי**" - ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים של המציע בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה.

7.3. הממוצע של תזרים המזומנים של המציע מפעילותו השוטפת בשנים 2017-2019 (להלן: "**ממוצע התזרים**") חיובי או היחס בין ממוצע התזרים (בערכו המוחלט) לבין ההון העצמי לשנת 2019 נמוך מ-25%.

לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף אלו יגיש המציע אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית בנוסח **שבנספח 5**.

7.4. הדוחות הכספיים המעודכנים ביותר של המציע אינם כוללים הערת "עסק חיי".

לצורך הוכחת עמידה בתנאי זה יגיש המציע אישור רו"ח אודות "עסק חיי" בנוסח **שבנספח 6**.

7.5. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים יוכל המציע או יחיד המציע להסתמך על "חברת אם", ובלבד ש"חברת האם" עומדת **בכל** תנאי הסף הפיננסיים. מציע או יחיד המציע המבקש להסתמך על "חברת אם" כאמור, יגיש כתב הצהרה והתחייבות מאת "חברת האם" בנוסח **שבנספח 7**.

לצורך סעיף זה "**חברת אם**" - חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) במציע או ביחיד המציע.

7.6. הגשת ערבות מכרז כמפורט בסעיף 18 להלן.

סיוורים

8. חובה על המציע להשתתף לפחות באחד מהסיוורים שייערכו בנכס לפני הגשת הצעתו. יש לוודא את קיומם של הסיוורים באתר האינטרנט, יום לפני מועד קיומו של הסיוור. מידע שיימסר במהלך הסיוורים, יחייב את עורך המכרז רק אם ניתן בכתב והועבר לכלל המציעים.

בדיקות המציע

9. באחריות המציעים לבדוק את מצב הנכס וסביבתו ובכלל זה את מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיזי. חזקה על מציע כי בדק בעצמו או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את הנכס ואת סביבתו, בכל ההיבטים הרלוונטיים, ומצאם מתאימים לצרכיו.
10. 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, הטעה, 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.
11. 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).
12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בפרק זה, מצ"ב **בנספח 8** תמונות של הנכס. תמונות הנכס הן חלקיות בלבד והכללתן במסמכי המכרז אינה באה להחליף סיור בנכס. משתתף במכרז הבוחר להסתמך על תמונות הנכס לא יבוא בטענות כלשהן כלפי עורך המכרז.

שאלות הבהרה

13. 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 לוועדת המכרזים, בדוא"ל: office@tseigerlaw.co.il או בפקס: 02-6536610, עד לא יאוחר מיום **כ"ב תשרי התשפ"ב, 28.9.21**. ועדת המכרזים תשיב לשאלות הבהרה עד לא יאוחר מיום **6.10.21**.

מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה

14. 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, יישלחו אל המציעים שנרשמו וכן יפורסמו בדף המכרז שבאתר האינטרנט. על מציע להתעדכן בתשובות עורך המכרז וכן בעדכונים שוטפים אשר יפורסמו כאמור בנוגע למכרז זה.
15. במענה לשאלות הבהרה עורך המכרז רשאי לבצע כל שינוי במסמכי המכרז, וכן ליתן פרשנות או הבהרה להוראות מסמכי המכרז.
16. 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.
17. עורך המכרז שומר לעצמו את הזכות להשיב לשאלות הבהרה שהוגשו לאחר המועד הקבוע בסעיף 13, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

ערבות המכרז

18. 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, בהתאם

- לסכום הערבות המפורט בסעיף 1 לעיל ועל פי הנוסח המדויק של כתב הערבות המצורף **בנספח 2** (סכום הערבות ותוקף הערבות מצוינים **בנספח 2**).
19. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד מיחיד המציע.
20. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בתקופה נוספת שלא תעלה על ארבעה חודשים על פי דרישת עורך המכרז. ניתנה דרישה כאמור יאריך המציע את תוקף ערבות המכרז ויאריך תוקף ההצעה בהתאם. מציע שלא יאריך את ערבותו, רשאי עורך המכרז לחלט את ערבותו, וכן לפסול את הצעתו.
21. מציע אשר הצעתו לא זכתה, ולא הוכרז כשיר שני (או כשיר שלישי, וכן הלאה), תוחזר לו ערבות המכרז תוך 14 ימים ממועד ההכרזה על הזוכה.

הגשת ההצעות

22. 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 ד' חשון התשפ"ב, 10.10.21 בשעה 11:00** (לעיל ולהלן: "**המועד האחרון להגשת ההצעות**").
23. 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.
24. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל **מיום 12.9.21 בשעה 12:00**.
25. המציע יכניס למעטפת ההצעה או ידביק על גביה מעטפה נוספת סגורה היטב, ללא פרטי המציע על גבה, ובתוכה יופיעו שם המציע ופרטי איש קשר מטעמו (מספר טלפון וכתובת), לשם החזרת המעטפה במקרה הצורך.
26. הצעת המציע תכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם מלאים וחתומים על פי הוראות ההזמנה:
- 26.1 **מסמכי ההזמנה**, כשהם חתומים בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
 - 26.2 **התשובות לשאלות הבהרה**, כשהן חתומות בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
 - 26.3 הצהרת והצעת המציע המצורפים **כנספח 1**. המציע יחתום על נספח זה בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
 - 26.4 **ערבות המכרז**, כמפורט בסעיפים 18 עד 21 לעיל.
 - 26.5 **נסח עדכני מרשות התאגידים** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
 - 26.6 **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום על ידי עו"ד או רו"ח** - יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
 - 26.7 **נספח 3** - תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק).
 - 26.8 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 הני"ל (ככל שהמציע חייב להגיש אישורים אלה לפי החוק).
 - 26.9 **נספח 4** - תצהיר להוכחת ניסיון מקצועי וכן העתק מטופסי 4 ואסמכתאות אחרות המעידות על היקף הפרויקטים שאותם יזם המציע ומועד השלמתם.

- 26.10. נספח 5 - אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית.
- 26.11. נספח 6 - אישור רו"ח אודות "עסק חי".
- 26.12. נספח 7 - כתב הצהרה והתחייבות "חברת האס" (רק לגבי מציע או יחיד המציע המבקש להסתמך על "חברת אס" לצורך הוכחת תנאי הסף הפיננסיים).
27. כאשר המציע הוא תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 26 לעיל על ידי מי שהוא מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת התאגיד.
28. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של מסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהם, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
29. 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

30. הצעת המציע תהיה בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
31. עורך המכרז יהיה רשאי לפנות למציעים ולבקש להאריך את תוקף ההצעה לתקופה שלא תעלה על 120 ימים נוספים, לצורך סיום הליך בדיקת ההצעות.

הצעה משותפת והצעה עבור אחר

32. במקרה של הגשת הצעה משותפת, תהיה התקשרות יחיד המציע עם עורך המכרז והתחייבויותיהם כלפיו על פי ההסכם ביחד ולחוד. מסמכי ההזמנה וההסכם ייחתמו על ידי כל יחיד המציע.
33. 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.
34. 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.
35. 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

36. 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.
37. 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.
38. לאחר שניתנה למציע הזדמנות להשלים ולתקן, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה שעדיין אינה עונה על דרישות המכרז, או, בהתאם לשיקול דעתה, לבקש השלמה נוספת.

39. עבור מכרז זה נערך אומדן. ועדת המכרזים תהיה רשאית לשקול לקבל את ההצעה גם אם היא חורגת מגבולות הסטייה מהאומדן כהגדרתם בסעיף 1 לעיל, מנימוקים שיירשמו בפרוטוקול. בסמכותה של ועדת המכרזים לבקש הצעה משופרת, ככל שכל ההצעות יחרגו לרעה מהאומדן או במקרה שבו נותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, במחיר המרע עם עורך המכרז לעומת האומדן, לפי תקנות 21(א) ו-23(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

הליך תחרותי נוסף

40. 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. יצוין כי אם כל ההצעות אשר יוגשו יחרגו לרעה מהאומדן, עורך המכרז יהיה רשאי להחליט כי לא יקוים הליך תחרותי נוסף.

41. בהתמחרות יהיו רשאים להשתתף ששת המציעים שהצעותיהם תמצאנה כשירות ואשר סכומי הצעותיהם הם הגבוהים ביותר.

42. ככל שיתקיים הליך תחרותי נוסף, ועדת המכרזים תודיע למציעים הרשאים להשתתף בו, לפי התנאים שפורטו לעיל, כי הם רשאים להשתתף בהליך התחרותי הנוסף במועד שתורה הוועדה. מציע אשר יבחר שלא להשתתף בהליך התחרותי הנוסף, או שישתתף בו אך לא יגיש במהלכו הצעה נוספת, יראו את הצעתו הראשונה שהוגשה במענה למכרז כהצעתו הסופית.

43. ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה בלבד (לא כולל מע"מ).

44. המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יהיה מציע שיתנדב לכך או שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות (במקרה של מספר מתנדבים או אף מתנדב).

45. 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.

46. 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.

47. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראיה 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 הזכייה

48. 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. אמת המידה לבחירת הזוכה תהיה גובה דמי השכירות המוצעים בלבד, קרי ההצעה הגבוהה ביותר - תזכה.

כשיר שני

49. 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.

50. במקרה שבו ביטלה ועדת המכרזים את זכייתו 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.

51. ועדת המכרזים תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי להכריז גם על "כשיר שלישי" וכן הלאה. הכשירים הנוספים יעמדו בדרישות המפורטות בסעיף 50 לעיל, בהתאמה.

ההתקשרות עם הזוכה

52. תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז או כל פרק זמן ארוך יותר ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, ימציא הזוכה לעורך המכרז את ההסכם על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעורך המכרז בעקבות זכייתו כמפורט במכרז זה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם.

53. אם הזוכה הוא תאגיד, הזוכה יצרף גם נסח עדכני המראה כי לא מצוינים חובות אגרה שנתית עבור השנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה, וכי לא מצוין שהתאגיד מפר חוק או שהוא בהתראה לפני רישום כתאגיד מפר חוק.

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

55. אם יחידי הזוכה יבקשו כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה או שותפות רשומה שבבעלותם, עורך המכרז ייענה לבקשתם ככל שכל יחידי הזוכה, והם בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה האמורה או השותפים בשותפות האמורה, בהתאמה.

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

סמכויות וזכויות עורך המכרז

57. 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.

58. 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.

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

59.1 יש בידי ועדת המכרזים הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.

59.2 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.

- 59.3. 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.
- 59.4. התברר לוועדת המכרזים כי הועבר 25% או יותר מהון המניות הנפרע והמונפק של הזוכה, ללא הסכמה מראש ובכתב של ועדת המכרזים.
- 59.5. לעורך המכרז או לרשויות אחרות יש ניסיון רע עם המציע, ואם מדובר בתאגיד – גם ניסיון רע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.
- 59.6. 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.
60. 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

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

סמכות שיפוט

62. 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

63. 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

64. 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.

65. 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.

66. 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.

67. מציע שטען שחלק מסוים מהצעתו הוא סוד מסחרי או מקצועי, יהיה מנוע מלדרוש לעיין בחלק זה של ההצעה הזוכה.

68. במקרה בו ועדת המכרזים תדחה את טענת הזוכה בדבר היות חלקים מהצעתו סוד מסחרי או מקצועי, עורך המכרז יודיע לו על כך לפחות 5 ימי עבודה טרם העמדת זכות העיון בפועל.

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

חתימת המציע

שם / חותמת המציע

חתימת המציע

שם / חותמת המציע

חתימת המציע

שם / חותמת 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 שבכותרת, אני מציע לשלם תמורת שכירת הנכס, בהתאם לתנאי הסכם השכירות, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים), **בתוספת מע"מ**.

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

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. 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.
2. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמציעים במכרז זה וכי הצעה זו עומדת בכל הדרישות שבמסמכי ההזמנה להציע הצעות.
3. אני מקבל על עצמי את כל תנאי הסכם השכירות ונספחיו ומתחייב למלא אחר הוראותיו, במלואן ובמועדן.
4. 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.

5. בדקתי את הנכס ואת סביבתו, ובכלל זה את מצבם התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתי שהם מתאימים לדרישות ומטרותי 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.
6. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, לרבות נספח זה, יהיו 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 או כל פרק זמן ארוך יותר, ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, 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 לפי החלטתה של ועדת המכרזים, 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 הני"ל.

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

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת אימייל): _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____

מאשר את חתימת המציע לעיל _____,

ת"ז/מס" _____ תאגיד _____

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 260,000 ₪ (במילים: מאתיים ושישים אלף שקלים חדשים) אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז נ-12 7/21, שדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו.

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 **10.1.2022**.*

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:
- הנני משמש בתפקיד _____ כ _____ (שם המציע).
 - הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
 - 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.
 - ***"הורשעו" – 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.
 - 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.
 - 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

חתימתו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

נספח 4

תצהיר להוכחת ניסיון מקצועי

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. המציע או יחיד המציע [*מחק את המיותר] בעל ניסיון מקצועי קודם בתחום _____ ב- _____ השנים האחרונות כמפורט בטבלה שלהלן:

2.

שם העסק	כתובת	תיאור הפעילות	תקופת הפעילות (מתאריך עד תאריך)	איש קשר

3. המציע או יחיד המציע [*מחק את המיותר] יזם הקמה של לפחות שני מתחמי נדל"ן למגורים, למסחר או למשרדים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי דיור מוגן או בתי אבות, בהיקף של _____ מ"ר (שטח עיקרי ושירות) כל אחד, שבנייתם הסתיימה (קבלת טופס 4) בחמש השנים האחרונות, כמפורט בטבלה שלהלן:

שם המתחם ומיקומו	ייעוד המתחם	היקף הבינוי במתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)	מועד סיום הבניה	איש קשר

לנספח זה יצורפו העתק מטופסי 4 ואסמכתאות אחרות המעידות על היקף הפרויקטים הנזכרים בטבלה שלעיל ומועד השלמתם.

4. זה שמיי, זו חתימתו ותוכן תצהירו לעיל אמת.

(חתימת המצהיר/ה)

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ביום _____
הופיע בפני _____ נושא ת.ז. _____, אשר הוכח לי כי הינו מורשה
חתימה ב _____ [*שם המציע או יחיד המציע], ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה
להצהיר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן חתם/ה בפני
על תצהירו/ה ואישר/ה את תוכנו ואמיתותו.

חתימה + חותמת

תאריך

נספח 5

אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית

[אישור זה יוגש על גבי נייר המכתבים של משרד רו"ח]

תאריך: _____

לכבוד
חברת _____

הנדון: **אישור על מחזור כספי לכל אחת מהשנים שנסתיימו
ביום 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019**

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים של חברתכם לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו- 31.12.2019 בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים של חברתכם לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו- 31.12.2019 בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ג. חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019 אינה כוללת כל הסתייגות או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחיד (לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחיד).

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019 כוללת חריגה מהנוסח האחיד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019 כוללת חריגה מהנוסח האחיד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

ד.

(1) בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / הסקורים לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019 **המחזור הכספי של חברתכם לשנים 2017, 2018 ו-2019 הינו גבוה או שווה ל- _____ ש"ח.**

(2) בהתאם לדוח הכספי האמור המבוקר / הסקור ליום 31.12.2019 **ההון עצמי של חברתכם לשנת 2019 הינו גבוה או שווה ל- _____** (כאשר "הון עצמי" לצורך סעיף זה הוא ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה).

3) בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / הסקורים לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019 הממוצע של תזרים המזומנים של חברתכם מפעילותכם השוטפת בשנים 2017-2019 חיובי.

לחילופין:

בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / הסקורים לימים 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019 היחס בין הממוצע של תזרים המזומנים של חברתכם מפעילותכם השוטפת בשנים 2017-2019 (בערך מוחלט) לבין ההון העצמי של חברתכם לשנת 2019 נמוך מ-25% (כאשר "הון עצמי" לצורך סעיף זה הוא ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה).

בכבוד רב,

רואי חשבון

נספח 6

אישור רו"ח אודות "עסק חי"

[אישור זה יוגש על גבי נייר המכתבים של משרד רו"ח]

תאריך: _____

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

הנדון: בעניין מכרז נ-12 7/21 לשכירת נכס ברחוב שדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו

לבקשתכם וכרואי החשבון של _____ (להלן: "המציע") הרינו לאשר כדלקמן:

א. הדוח הכספי המבוקר של המציע ליום _____, בוקר על ידינו וחוות דעתנו נחתמה בתאריך _____.

לחילופין: (נא למחוק את המיותר)

הדוח הכספי המבוקר של המציע ליום _____, בוקר על ידי רואי חשבון אחרים וחוות הדעת של רואי החשבון האחרים נחתמה בתאריך _____.

ב. חוות הדעת שניתנו לעניין הדוח הכספי המבוקר הנ"ל וכל הדוחות הכספיים הסקורים של המציע שנערכו לאחר מכן, שנסקרו על ידינו או על ידי רואי חשבון אחרים כאמור לעיל, אינם כוללים הפניית תשומת לב לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (*).

ג. קיבלנו דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים והדוחות הכספיים הסקורים וכן ערכנו דיון בנושא העסק החי עם הנהלת המציע (**).

ד. ממועד החתימה על הדוחות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף ג' לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (**).

(*) לעניין אישור זה, "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת מספר 58 של לשכת רואי חשבון בישראל.

(**) אם מאז מועד חתימת דוח המבקרים / דוח הסקירה האחרון חלפו פחות מ-3 חודשים כי אז אין דרישה לסעיפים ג', ד'.

בכבוד רב,

רואי חשבון

נספח 7

כתב הצהרה והתחייבות "חברת האם"

[נספח זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או של יחיד המציע, אם ביקש להוכיח באמצעותה, בהתאם להוראות המכרז, את תנאי הסף הפיננסיים]

אנו הח"מ, _____, ח.פ. _____ (להלן: "חברת האם") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע" / "יחיד המציע" [*מחק המיותר]), במכרז שבכותרת (להלן: "המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים במישרין או בעקיפין ב- _____% [*50.01% ומעלה] זכויות השליטה במציע / ביחיד המציע [*מחק המיותר].
3. אם הצעת המציע / יחיד המציע [*מחק המיותר] תיבחר על ידי ועדת המכרזים, אנו נהיה ערבים לכל התחייבויות המציע / יחיד המציע [*מחק המיותר] לפי מסמכי המכרז, וכן נמציא ערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת מדינת ישראל, אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע [*מחק המיותר] בקשר עם המכרז והסכם השכירות אשר צורף למסמכי המכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל מהכרזתו של המציע / יחיד המציע כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת מסמך או אישור נוסף מצידנו.
4. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי מדינת ישראל וכלפי המציע / יחיד המציע [*מחק המיותר] ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז-1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [*שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בנספח זה נכונים ומדויקים.
6. כתובתנו להמצאת כתבי בי דין: _____.

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____ נושא ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____, אשר הוכח לי כי הינם מורשי החתימה ב _____ [*שם חברת האם], ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, חתמו בפני על כתב הצהרה והתחייבות זה.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

נספח 8

תמונות הנכס





מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2021

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

דוא"ל: _____ (להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז/מס' תאגיד _____ מרח' _____

2. ת"ז/מס' תאגיד _____ מרח' _____

3. ת"ז/מס' תאגיד _____ מרח' _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית דוא"ל: _____

(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 1 -	כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה ו נספח הצהרת והצעת המציע.
נספח א' (1)-(6) -	תשריטים.
נספח ב' -	הוראות הביטוח.
נספח ג' (1)-(2) -	מכתבי עו"ד הילה בן הראש חכמון, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי, עיריית תל-אביב-יפו, מהימים 7.9.2020 ו-27.10.2020, אל עו"ד מאיר צייגר, יועץ משפטי של המשכיר. כתב הרשאה לחיוב חשבון.
נספח ד' -	ערבות.
נספח ה' -	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.

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" – שטח בן כ-4,245 מ"ר ברוטו כולל מרפסות, מעברים וחדרי מדרגות, המהווה את קומות 1, 2, 3 בשלמותן וכ-75% מקומת קרקע במבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע (חלקית), כמפורט בתשריטים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמסומנים **נספח א' (1)-(6)**, הניצב בשדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו והידוע כחלק מחלקה 5 בגוש 7072.

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. "התאריך הקובע" – מועד לביצוע תשלום דמי שכירות בהתאם להסכם זה.

2.4. "המדד הידוע" – המדד האחרון שפורסם באופן רשמי, נכון לתאריך הקובע, גם אם טרם פורסם המדד בגין אותו חודש.

- 2.5. "מדד הבסיס" – המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- 2.6. "המדד הקובע" – המדד הידוע בתאריך הקובע.
- 2.7. "ריבית בסיס" – ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדר, מצטבר לקרן.
- 2.8. "ריבית פיגורים החשב הכללי" – שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע [בהוראת תכ"ם מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי"](#) או כל הוראת תכ"ם שתחליף אותה.
- 2.9. "חודש" – חודש על פי לוח השנה האזרחי (הלוח הגרגוריאני).
- "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, הייעוד והשימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר.
- 3.2. כי ידועים לו כדבעי התנאים המיוחדים המפורטים בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות **שבנספח 1**, 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 הפיסי והתחזוקתי של המושכר על מערכותיו, ידוע לו היטב שמצבו האמור בינוני-נמוך. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, השוכר יבצע, לפי הבנתו, בעצמו, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, בכפוף לקבלת כל אישור הנדרש על-פי כל דין ובכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, עבודות, שיפוצים והתאמות, על מנת להכשיר את המושכר לשימוש, אם הוא יבחר בכך. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיסי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.
- 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 ואת המצב הרישוי של הנכס על כל היבטיהם, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד הנכס, ביחס למצב הרישוי שלו וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת רשיון עסק ו/או היתר לשימוש חורג בנכס ו/או היתר בניה, במידה שיהא בכך צורך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד הנכס ו/או

ביחס להשגת רשיון עסק ו/או היתר לשימוש חורג בנכס ו/או היתר בניה, אם השוכר יבחר בכך.

3.6. כי פנה לעיריית תל-אביב-יפו, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ולכלל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל המידע, הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישורי הרשויות הנדרשים על פי כל דין.

3.7. מבלי לגרוע מהתחייבות השוכר לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותו הבלעדית ומבלי לגרוע מהצהרותיו של השוכר כי עשה כן, מצהיר השוכר ומאשר כי המשכיר הביא לידיעתו כי בתיק הבנין של הנכס במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו לא נמצאו תוכניות שלמות או היתרים שלמים שיש בהם כדי להעיד על הרישוי המלא והמדויק של המבנה בו נכלל המושכר ו/או על השטחים המדויקים של המושכר, והזוכה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי עורך המכרז-המשכיר ו/או מי מטעמו בענין זה.

3.8. השוכר מצהיר ומאשר עוד כי המשכיר מסר לו שבעקבות הסכם שכירות קודם שערך המשכיר בתחילת שנת 2019 וברורים שונים שערך השוכר הקודם בעיריית תל-אביב-יפו (להלן: "עת"א") העלתה עת"א מספר טענות בנוגע לאי חוקיות כביכול של בניה בחלקים של המושכר, שנערכה בעבר. בעקבות זאת, בדק המשכיר את הטענות שהעלתה עת"א ובא בדברים עם עת"א. עמדתה של עת"א כפי שהתגבשה בסיכומם של המגעים בין המשכיר לבניה, משתקפת במכתבי עו"ד הילה בן הראש חכמון, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי של עיריית תל-אביב-יפו מהימים 7.9.2020 ו-27.10.2020, המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומנים **נספח ג'(1)-(2)**.

השוכר מצהיר ומאשר כי אין בצירופם של שני המכתבים, נספח ג'(1)-(2) להסכם זה ו/או בתוכנם כדי להקים מצג כלשהו מטעם המשכיר ו/או מטעם עת"א שעמדת עת"א כפי שהיא משתקפת בשני המכתבים הנ"ל, היא העמדה הנכונה על-פי דין ו/או העמדה של עת"א ביום פרסום המכרז, ואין בצירופם ו/או בתוכנם כדי לפטור את השוכר מעריכת כל הבדיקות הנדרשות כאמור, באחריותו הבלעדית.

3.9. כמו כן מצהיר השוכר ומאשר כי המשכיר מסר לו שהוא ביטל את הסכם השכירות הקודם שערך מול השוכר הקודם של הנכס, בעקבות ביצוע הפרות יסודיות של הסכם השכירות ע"י השוכר הקודם. השוכר הקודם השיב את החזקה במושכר לידי המשכיר בתחילת חודש מרץ 2020, ובינו לבין המשכיר נותרו מחלוקות כספיות.

3.10. נוכח כל בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר, במצבו כפי שהוא, מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

3.11. 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

- 5.1. השוכר ישתמש במושכר למטרת הקמה וניהול בית מלון בהתאם להוראות תכנית המתאר התקפה (להלן: "מטרת השכירות") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.
- 5.2. למרות האמור בס"ק 5.1 לעיל, יהא השוכר רשאי ליזום, באחריותו ועל חשבונו בלבד, תכנית לשינוי ייעודו של המושכר, בכפוף לקבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב ועל-פי התנאים שיקבע המשכיר, ובלבד שלפי שיקול-דעתו הבלעדי של המשכיר, הייעוד החדש ישביח את הנכס.

6. תקופת השכירות

- 6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 10 שנים, החל ביום _____ וכלה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").

בכפוף לאמור בפסקה השלישית לס"ק זה להלן, ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה ל-2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (להלן: "תקופת השכירות הנוספת הראשונה ותקופת השכירות הנוספת השנייה"), 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 ו/או הפר התחייבויותיו כלפי המשכיר בהפרה רגילה ולא חזר בו מהפרה זו לאחר התראת המשכיר בכתב. הוארכה תקופת השכירות הראשונה ו/או אחת מתקופות השכירות הנוספות כאמור – יהא השוכר חייב להמציא למשכיר עד לא יאוחר מ-30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את אישורי הביטוחים שיהיו תקפים אף ביחס לתקופת השכירות הנוספת וכן את הארכת תוקפה של הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 17 להלן. הוראות הסכם זה תחולנה אף ביחס לתקופות השכירות הנוספות, ככל שתתממשנה.

מימש השוכר את זכות הברירה (אופציה) הנתונה לו כאמור לעיל והאריך את תקופת השכירות הראשונה לתקופת השכירות הנוספת הראשונה ולתקופת השכירות הנוספת השנייה - תחולנה בתקופת השכירות הנוספת הראשונה ובתקופת השכירות הנוספת השנייה כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחוייבים.

- 6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום _____ ובלבד שהשוכר שילם למשכיר את דמי השכירות עבור החודש ה-13 של תקופת השכירות, כאמור בתנאים המיוחדים המובאים בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות, והמציא, לפני מועד זה, 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 המלאה של המשכיר. 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 (שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות הראשונה (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים"), בתוספת מע"מ ככל שחל.

ככל שיממש השוכר את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת הראשונה יועלו דמי השכירות החודשיים ב-10% ביחס לתקופת השכירות (הראשונה) וככל שיממש השוכר את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת השנייה יועלו דמי השכירות החודשיים ב-5% ביחס לתקופת השכירות הנוספת הראשונה.

7.2. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד, כך שדמי השכירות הבסיסיים יוכפלו ביחס שבין המדד הקובע למדד הבסיס. בכל מקרה, לא יפחתו דמי השכירות הבסיסיים מהסך הנקוב בס"ק 7.1 לעיל.

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

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

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

7.5.1. בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה על הזכיה במכרז ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות בגין החודש ה-13 של תקופת השכירות, תשלום המנוי על התנאים למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, המפורטים בס"ק 6.2 לעיל.

7.5.2. כאמור בפסקה ז' של הפרק "תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו" בעמ' 4 לעיל ועל-פי המפורט בה, יהיה השוכר פטור מתשלום דמי שכירות (דמי שכירות בלבד) בגין חודשי השכירות 1-12 של תקופת השכירות הראשונה.

7.5.3. בראשון לחודש ה-14 של תקופת השכירות הראשונה ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות בגין חודשי השכירות ה-14 ו-15 של תקופת השכירות הראשונה (בצירוף הפרשי ההצמדה כאמור בס"ק 7.2 לעיל ובתוספת מע"מ כדין כאמור בס"ק 7.4 לעיל).

7.5.4. החל בראשון בחודש ה-16 של תקופת השכירות הראשונה ואילך, ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל רבעון (בצירוף הפרשי ההצמדה כאמור בס"ק 7.2 לעיל ובתוספת מע"מ כדין כאמור בס"ק 7.4 לעיל).

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 תנאותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. תשלומים והוצאות

8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במושכר, כמפורט בס"ק 6.2 ו-6.3 לעיל, וכלה במועד השבת החזקה **בפועל** לידי המשכיר או עד תום תקופת השכירות, לפי המאוחר, 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 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, חיבור למרשתת (אינטרנט) וטלפון במושכר.

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

8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בס"ק 6.2 ו-6.3 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 שגייעו 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 תוך זמן מסביר מדרישת 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.

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. מובהר כי המרפסת שבקומה העליונה, ששטחה כ-88 מ"ר (שטח הנכלל בשטח "המושכר" כקבוע לעיל), נסגרה בבניה קלה (קירווי בגג איסכורית), ולטענת עיריית תל-אביב-יפו, ללא היתר בניה כדין. השוכר מתחייב לפרק את הקירווי של המרפסת שבקומה האחרונה ולהרוס את הבניה הקלה שבה נסגרה, בכפוף לקבלת היתר כדין וכל האישורים הנדרשים על-פי דין, או להסדירה כדין מבחינה רישוית, באחריותו ועל חשבונו, בתוך שנתיים ממועד החתימה על הסכם זה. בכל מקרה, השוכר מתחייב, בהתחייבות יסודית, שלא לעשות שימוש כלשהו במרפסת זו לפני כן.

9.2. 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.

9.3. 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 והמוזגנים הקיימים, ככל שקיימים, במושכר.

9.4. 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.

9.5. השוכר מתחייב, ככל שיממש את זכות הברירה (אופציה) של תקופת השכירות הנוספת השניה, להחליף, באחריותו ועל חשבונו בלבד, מערכות שונות שהתקין בנכס (כגון: מיזוג-אוויר, מעליות וכד') במקרה שיידרש לעשות כן ע"י המשכיר ואשר לפי חוות-דעתם הבלעדית של אנשי מקצוע מטעם המשכיר, התבלו והחלפתם מחויבת.

9.6. 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 בשלושת החודשים האחרונים של תקופת השכירות, 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.

9.7. השוכר מתחייב להתקין את כל סידורי הנגישות הנדרשים לעסקו שינוהל במושכר עבור אנשים נכים ואנשים עם מוגבלויות, על חשבונו, וידאג לקבלת אישור מורשה נגישות שלפיו המושכר מונגש כדין. השוכר מתחייב להציג אישור מקורי זה למשכיר ולהמציא לידי המשכיר עותק ממנו, בנוסח המצורף בנספח ט', כתנאי לתחילת פעילותו במושכר.

10. שינויים במושכר

10.1. לאחר השלמת ביצוע עבודות השיפוצים וההתאמות, לא יבצע השוכר כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא ירוס 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 כל זכות, אם תהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, על פי הסכם זה.

11. שלטים

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

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

12. אחריות הצדדים לנזקים

12.1. השוכר אחראי על פי דין, לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או לרכושו של השוכר ו/או לתכולה במושכר ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו של המשכיר ו/או לכל צד שלישי 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 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 שלא עוכב ביצועו, עקב ו/או כתוצאה ממעשים ו/או פעולות ו/או מחדלים במושכר ו/או בקשר עם החזקתו ו/או השימוש במושכר ופעילותו המסחרית בו, ועל המשכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך, המשכיר יודיע, בכתב, עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ויאפשר לו להתגונן מפניה מבלי לגרוע מכל זכות של המשכיר על פי הדין וההסכם זה.

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 ובסביבתו; 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.

12.4. חשבונות המשכיר יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

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

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 מסיר 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 ו/או לרכוש לקוחות השוכר (אם יהיה) במושכר ונזק הנובע מנזק לרכוש כאמור, 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. הפטור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

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, וכן יימנע מביצוע כל פעילות בלתי חוקית במושכר.

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

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

14. רישוי ורישיונות

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

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

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

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

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

15. העברת זכויות

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

15.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט במקרה שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. מובהר ומוסכם כי המשכיר רשאי לשקול שיקולים שונים בבואו לדון בבקשת השוכר, ובכללם שיקולים הנוגעים לדיני המכרזים, זהות השוכר החלופי, חוסנו הכלכלי ו/או הפיננסי, כוונתו של המשכיר למכור את המושכר ועוד, והשוכר מצהיר ומאשר כי שיקולים אלו סבירים ומוסכמים עליו.

15.3. למרות האמור בס"ק 15.2 לעיל, יהא השוכר רשאי להשכיר שטחים מסוימים בנכס בשכירות משנה כדי שישמשו למסעדה/בית-קפה/בר/מכבסה/שירותי רפואה משלימה וכד', בכפוף לקבלת הסכמת המשכיר מראש ובכפוף לכל דין, ובלבד שהשוכר יוותר אחראי לכל התחייבויותיו כלפי המשכיר על-פי הסכם השכירות, וכן בכפוף לכך שהמשכיר יהיה רשאי לשקול שיקולים שונים בדונו בבקשת השוכר לאישור השכרת משנה כאמור, כגון היקף השטחים בהם מבוקשת השכרת משנה, איתנותו הפיננסית של שוכר המשנה, רישומים במרשם הפלילי ועוד. לא יהיה בהשכרת משנה כדי לגרוע מחובותיו של הזוכה כלפי המשכיר.

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

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

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

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

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

16. ביטוח

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 שנים-עשר (12) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף לפחות עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות. יצוין כי לאחר השלמת עריכת השיפוצים וההתאמות בנכס, כאמור בתנאים המיוחדים הנוגעים לנכס המצויינים במסמכי ההזמנה, יסכים המשכיר להפחתת ערבות הביצוע לסכום השווה לדמי שכירות חודשיים המשתלמים בגין 6 חודשי שכירות בצירוף מע"מ, ככל שחל.

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, ואם השוכר יוכיח 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. אחרת, המשכיר לא יחזיר לשוכר את הערבות הבנקאית ויוכל לחלטה בכל מועד שיימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, עד לתום תוקפה של הערבות.

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 לדה 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, 9.6, 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], התש"ב-1972, ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

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

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, אם נמסרה ביד – מיד עם הימסרה, ואם נשלח בדוא"ל – עם קבלת אישור מסירה.

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>השוכר</p>	<p>המשכיר</p>
<p><u>אישור</u></p>	
<p>אני הח"מ _____, עו"ד מרח"י _____ 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>תאריך: _____</p>	

 עו"ד, _____

נספח 1

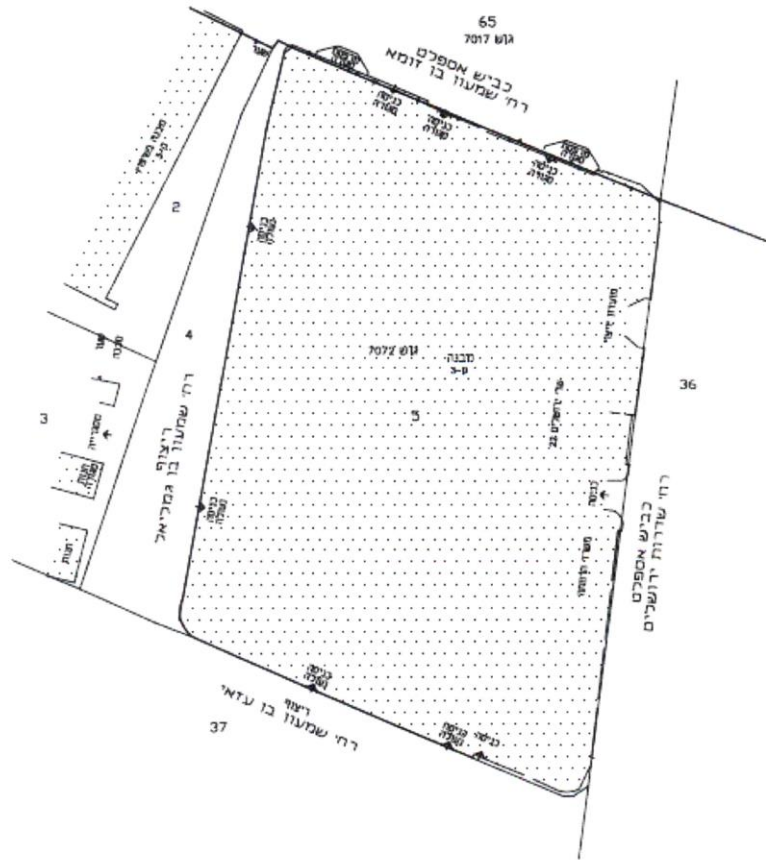
מסמכי המכרז לרבות נספח הצהרת והצעת המציע

א (1)

תל אביב - יפו
שדי ירושלים 22

חזן עבור: הבעלים

תרשים מקום



יא (א)

טבלת שטחים

צבע	שטח התואר מ"ר	תאור
סגול	281.00	מועדון ייצו בית קפה
	6.00	מחסן (של מועדון ייצו)
כתום	82.00	חצר פנימית
כחול	100.00	חדר מדרגות (צפוני) ב-4 קומות
תכלת	131.00	חדר מדרגות (מזרחי) ב-4 קומות סלל מעלית ועליה לגג
חום	121.00	חדר מדרגות (מערבי) ב-4 קומות כולל מעבר לחצר
אדום	149.00	מדפסת
ירוק	714.00 קרקע 1013.00 א קומה 1013.00 ב קומה 1004.00 ג קומה 3744.00	מבנה

* שטח כולל קירות חוץ.

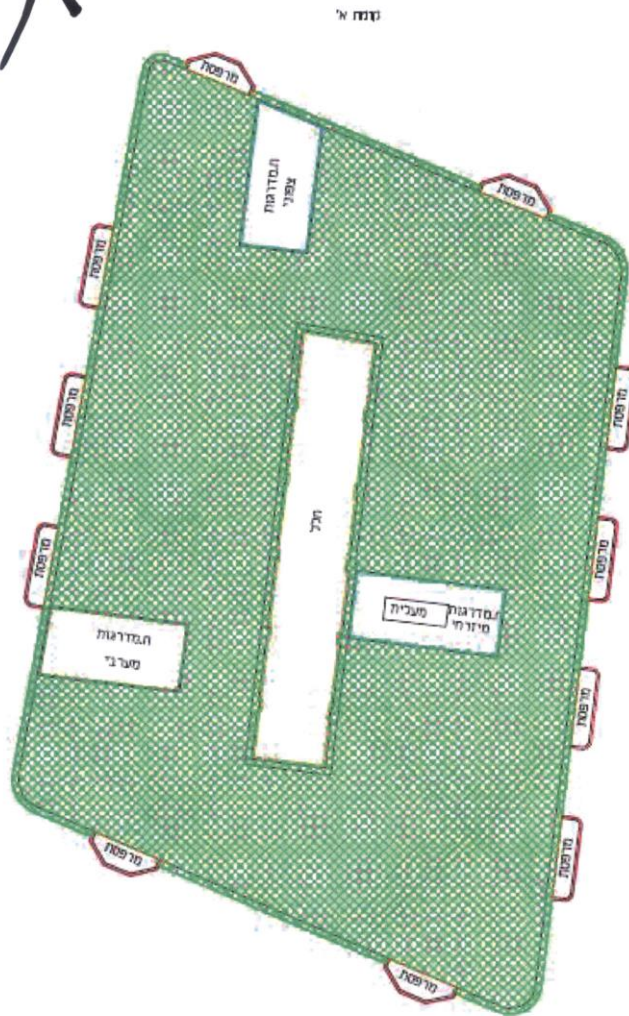
המרפסות התלויות הינם מחוץ לשטח החלקה.

2.11.15 תאריך
שם המודד ומענו
מזכית 15 הרצל
אייל רבינוביץ
984 מס' רשיון
חתימה



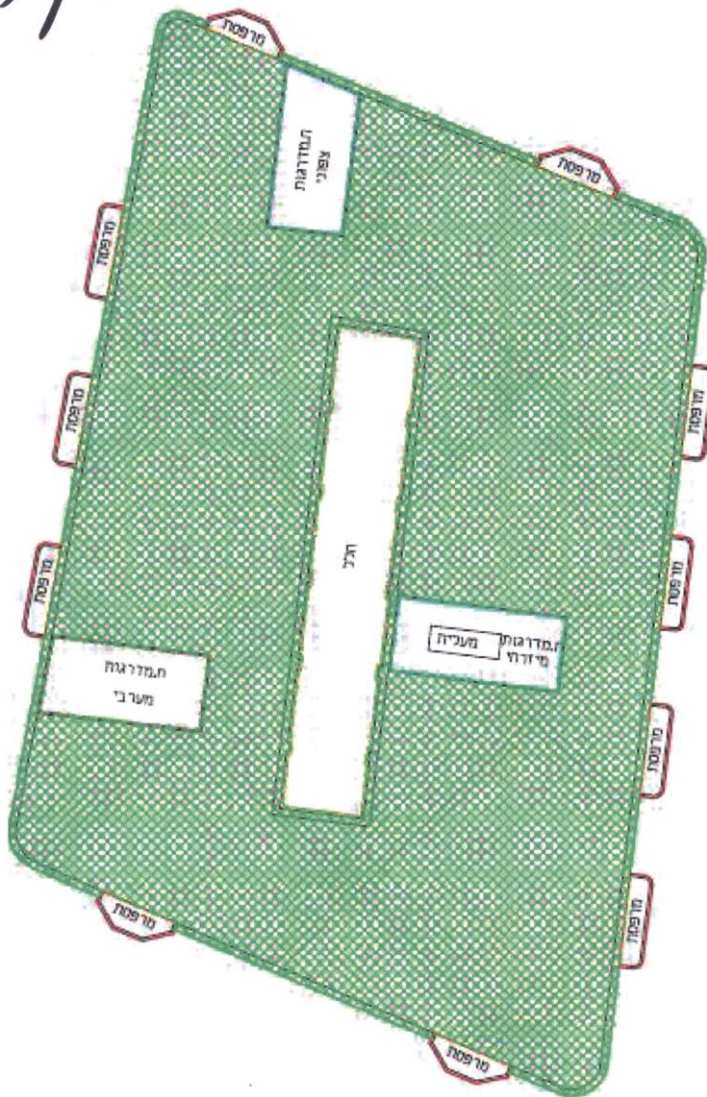
קו מדידה בע"מ
מס': 077-4518726
דוא"ל: office@kav-medida.co.il
יואב קולר: 050-6218226 איל רבינוביץ: 052-8604566
מסכת 15, הרצליה
פקס: 09-9518726

יא (4)



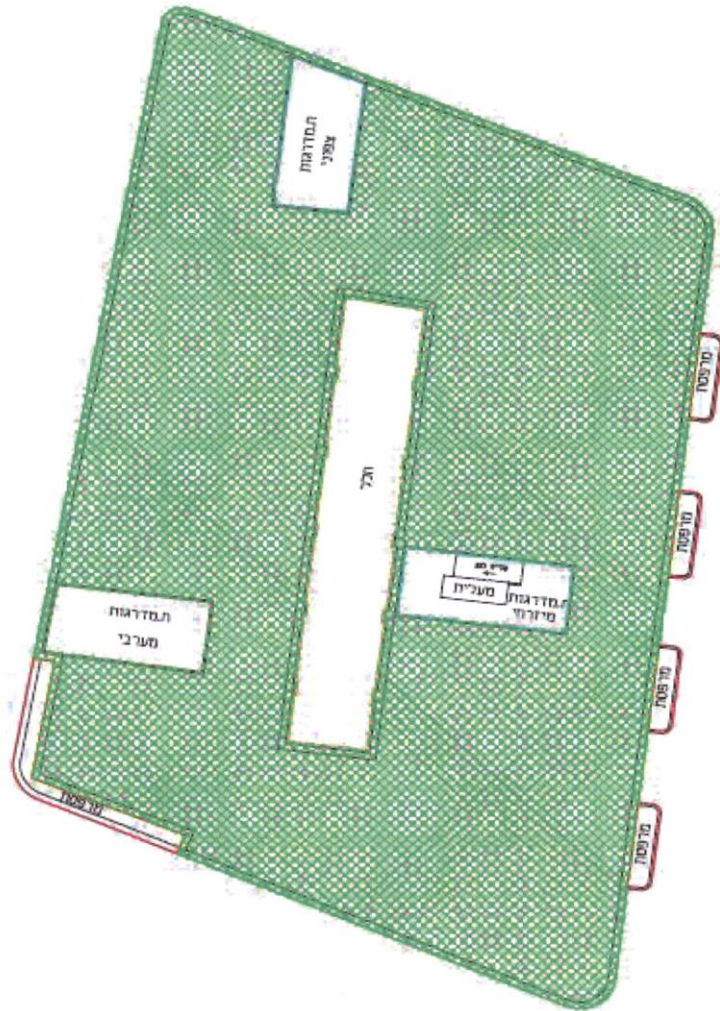
יא (5)

קצה ב



יג (6)

דומה ג'



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, וביחס לעבודות ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 1,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.

(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, וביחס לעבודות ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.

(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, וביחס לעבודות

ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 40,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת 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, וביחס לעבודות ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 2,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.

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 הני"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 המבטח 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 המבטח 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 40,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה). אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.
- (3). בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
- (4). הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבטח 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 המבטח על פי תנאי הפוליסות.
- (5). ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.
- (6). כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
- (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 בא/ים לצמצם את התחייבויות השוכר לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצגו/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 40,000,000 ₪.

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 חוזה 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.

נספחי ג' (1)-(2)



תאריך: 07 בספטמבר, 2020
י"ח באלול, התש"פ
סימוכין: 36616820

בפקס: 02-6536610

לכבוד
מר מאיר צייגר, עו"ד
רח' כנפי ירושלים 24
ת.ד. 34091 ירושלים 91340

ח.נ.

הנדון: שד' ירושלים 22

סימוכין: מכתבנו מיום ה-12.08.2020

בהמשך למכתבנו שבסימוכין, הריני מתכבדת להבהיר כדלקמן:

1. כפי שצויין במכתבנו הקודמים וכן במכתבנו שבסימוכין, בתיק הבניין לא נמצא כל מסמך המעיד כי פיר המעלית הקיים בבניין הותר בהיתר בנייה. מעבר לכך, קיימים בתיק הבניין מספר מסמכים מהם ניתן ללמוד כי הבנייה הקיימת בקומה ד' בחלקו המערבי של הבניין ומעליה קיים גג מאסכורית, ככל הנראה, בשטח כולל של 88 מ"ר, נבנתה גם היא ללא היתר בנייה.
2. בנסיבות אלה ובשל רצון המדינה להסדיר הן את הבנייה והן את השימוש למלונאות בבניין, מוצע כי תוגש בקשה לתיק מידע ולאחריה בקשה להיתר בנייה ולשימוש חורג.
3. יחד עם זאת, אין מניעה עקרונית כי לצורך קידום הבקשה להיתר לשימוש חורג עבור מלונאות, ניתן יהיה לסמן את השטח שנבנה ללא היתר בקומה ד' בבניין כ"לא שייך לבקשה" והתחייבות כי לא יעשה בו כל שימוש עד להכשרתו באמצעות היתר בנייה, ככל שחדבר יתאפשר.
4. לכל שאלה אני לרשותך.

בכבוד רב ובבינה,
הילה בן הראש חפמון, עו"ד
עוזרת ראשית לנגיש המשפטי

העתקים:

עו"ד עדי בוסתן- סגנית בכירה ליועמי"ש, מנהלת תחום סביבה ורישוי עסקים
הגבי אביטל יעקב- מנהלת מחלקת רישוי הנדסי לעסקים באגף רישוי עסקים





תאריך: 27 באוקטובר, 2020
טי' בחשון, התשפ"א
סימוכין: 42197320

בפקס: 02-6536610

לכבוד
מר מאיר ציגור, עו"ד
רח' כנפי ירושלים 24
ת.ד. 34091 ירושלים 91340

ח.נ.,

הנדון: שד' ירושלים 22 - בית מלון
סימוכין: מכתבינו הקודמים

בהמשך לשיחותינו ולחלופת המכתבים שהתקיימה בינו בעניין שבנדון ולאחר בחינה נוספת מול הגורמים המקצועיים, הריני מתכבדת להשיבך כדלקמן:

1. להווי ידוע לך כי בכתובת שבנדון קיים מבנה בן 4 קומות.
2. מבדיקה שנערכה על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה של עיריית תל אביב יפו עולה כי בתיק הבניין לא קיימים היתרי בנייה למבנה, אך קיימים מסמכים המעידים כי המבנה נבנה טרם קום המדינה.
3. לכן, לאור ההלכה הפסוקה לפיה בבניינים שנבנו לפני קום המדינה קמה חזקה שנבנו כדין, הרי שכן גם המצב בענייננו.
4. עוד עולה מהמסמכים הקיימים בתיק הבניין כי בחלקו נעשה שימוש מלונאי, כאשר המקלחות והשירותים היו משותפים לכל קומה.
5. כפי שנמסר על ידיכם ובהתאם למסמכים שהצגתם מהם עולה שכבר בשלהי שנות ה-50 המדינה עשתה שימוש של משרדים במבנה, אלא שלאור העובדה שהשימוש נעשה עובר לכניסתו לתוקף של חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ככל הנראה, לא יצא היתר לשימוש חורג מהיתר.
6. מכל מקום, נוכח העובדה כי בתיק הבניין לא נמצא היתר בנייה, אך חזקה שהמבנה נבנה כדין, כי בתיק הבניין קיימים מסמכים המעידים שנעשה שימוש מלונאי בחלק מהמבנה וכי תכנית 2606 החלה על המגרש הנמצא ביעוד "מגורים מיוחד" מתירה שימוש מלונאי המבוקש על ידיכם ובהתאם לחוות דעתו של יועמי"ש הממשלה מיום ה-29.10.2003 אשר עודכנה ב-29.06.2015 העוסקת במתן רישיון עסק לעסקים שאינם עומדים בדיני התכנון והבנייה, הרי שאין מניעה להתיר שימוש מלונאי במבנה ללא צורך בהליך של שימוש חורג מהיתר.

רחוב אבן נבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 | מלפון היוגף המשפטי: 03-7244211, פקס: 03-5216569, www.tel-aviv.gov.il

7. ויובהר אין בחוות דעת זו כדי להכשיר את חריגות הבנייה הקיימות במבנה, וככל שיידרש לבצע עבודות בנייה הטעונות היתר בנייה יש לפעול להוצאתו.
8. לכל שאלה הח"מ עומדת לרשותך.

בכבוד רב ובבנייה,
הילה בן הראש חכמון, עו"ד
~~עוזרת ראשית ליועץ המשפטי~~

העתיקים:
עו"ד הראלה אברהם אוזן- משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובנייה
עו"ד אושרת שפי- מנהלת תחום תכנון ורישוי בנייה בשירות המשפטי
אינג' פרידה פיירשטיין – מנהלת תחום פרויקטים רוחביים וועדות ערר
צביה גבעוני- מנהלת מחלקת מידע תכנוני
גליה בא כוח- בוחנת מידע תכנוני

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 מסלול
				שם	חשבון	
או היתום: וְשֵׁם בְּעַלֵי הַחֲשׁוֹן כְּמוֹפֵעַ בְּסֵרְטֵי הַמְּקוֹן:						
ת.ד.מ.פ.:						
כתובת:						
קוד משרד נוכח (משרד האוצר) 43077						
מספר מזהה של הלשכה במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510						

נותן לכס בזה הוראה לחיוב את חשבוניתו הנ"ל בסניפכם בגין שפ"ב, בסכומים ובמועדים שיומאאו לכם מדי פעם כפעם באמצעי מנגטי, או רשימות ע"י משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510. כמומרט מטה ב"סרטי הררשאתי

ידוע לנו כי:

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

פ"טי הררשאה | סכום החיוב ומועדו יקבע מעת לעת ע"י משרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510

תאריך: _____ חתימת בעלי החשבון: _____

אנומור הבנק ינומור למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510

בנק	סניף	קוד מסלול	מספר חשבון בנק	שם החשבון	
				שם	חשבון
קוד משרד נוכח (משרד האוצר) 43077					

לכבוד משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510
 רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100
 מקס: 02-5317053

מספר מזהה של הלשכה במשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510

קיכלנו הוראה זו - _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מנגטי או ברשימות שתציינו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבונו/כם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם לממרט בכתב הררשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לכיצועו; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת כיטול ע"י בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו בעלי החשבון מן ההסדר. אשר זה לא יפגע בהתחייבותכם כלפינו, לפי כתב השימושי שנחתם על ידכם.

תאריך: _____

בכבוד רב,

 בנק: _____
 סניף: _____

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

www.gov.il | שער הכנסלה | 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: _____), שיוצמד למדד _____ מתאריך
_____, אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")
בקשר עם חוזה לשכירת נכס בשדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו.

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' שדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו, גוש 7072, חלקה 5 (חלק)

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' שדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו, גוש 7072, חלקה 5 (חלק)

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' שדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו, גוש 7072, חלקה 5 (חלק)

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		א. הצהרת משכיר הנכס.	
מס' העוסק		שם משכיר הנכס	
המען			
מקום העבודה והמען			
<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	
ב. הצהרת שוכר הנכס.			
אני החתום מטה מתחייב בזה לקבל על עצמי את תשלום המס על הנכס המפורט לעיל, כל עוד הוא בשכירותי לפי סעיף - 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975.			
תאריך		שם העוסק השוכר	
		חתימת העוסק / השוכר	
ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.			
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:

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
	5 (חלק)	7072	שדרות ירושלים 22 תל-אביב-יפו

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: _____