

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 44

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא התקשרות (מימוש זכות ברירה) עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון – תוספת חדר מנהל הנושא נדון בוועדה בתאריך 16/11/2021 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 17/11/2021



אמנון ניסן  
מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department  
מספר: - רגילה

44

**סיכום בנושא התקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ (ח.פ. 513312785)**

**לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון – תוספת חדר מנהל**

16.11.2021 - 17.11.2021

וועדת מכרזים רגילה מיום

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין בית אהרון של כ- 785 מ"ר, החל משנת 2020. סעיף 5' בהסכם בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת אור רויאל, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-10.11.2021 אגף עבודת השדה של המפקד, גייס עובדת תפקיד ניהולי חדש שלא היה בשלב התכנון/הפרוגרמה – מנהלת בקרה ארצית של עבודת השדה במפקד. לאור זה, מבקשת הנהלת האגף לבנות (ללא תוספת שטח) חדר נוסף למנהל בתפקיד זה.. ביצוע ההתאמות בבניין (הוספת החדר), כרוכות בעבודות חשמל, גבס, תקרה, נגרות, זכוכית, מיזוג ועוד. בהסכם עם המשכיר (מ-2020), סעיף 5,5' – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר. על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר (חברת אור רויאל) לקבלת הצעת מחיר, התקבלה הצעת המחיר, (התואמת למחירי המאגר המאוחד). בנוסף התקבל אישור חשב הלמ"ס לביצוע, בחתימתו על פרוטוקול זה. לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס. יתרון לעבודה עם המשכיר גלום בכך שהעבודה מבוצעת על ידי המשכיר, ונשמר בכך רצף האחריות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני והטחת אשמות בין המשכיר לקבלן במקרה של ליקויים במושכר". בנוסף לכך, למשכיר (הבעלים) יש אינטרס לשמור על הנכס שלו. מולאו תנאי סעיף 5' בהסכם המקורי: - הלמ"ס פנתה למשכיר לגבי בקשת התוספות - המשכיר הודיע בכתב על לוחות הזמנים (לוחות הזמנים יקבעו בשיתוף הלמ"ס) ושלה ללמ"ס את הצעת המחיר - טרם ביצוע התוספות, תשלח לספק הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה". לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.
- לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להתקשר עם חברת אור רויאל לביצוע ביצוע ההתאמות בשטח הלמ"ס קומה 2 בבית אהרון (הוספת חדר מנהל), בהתאם, לסעיף 5' בהסכם בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת אור רויאל.
3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-47,391 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-55,550 ₪.

#### 4. החלטות

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אור רויאל כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.5.1 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.5.2 – דו"ח מימוש התקשרות. זאת כיון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2020 נעשתה באמצעות הדיור הממשלתי, לטובת הלמ"ס. הלמ"ס רק משתמשת בנכס. כל עוד קיים הסכם התקשרות בין הבעלים לדיור הממשלתי, וכל עוד הלמ"ס נדרשת לשטח זה לאכלוס העובדים, הלמ"ס תמשיך להשתמש בנכס זה. התקשרות זאת לא נולדה במכרז ולכן לא חלה על התקשרות זו הוראת תכ"ס 7.5.1. סעיף 5' בחוזה (מ-2020) מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

- ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם חברת אור רויאל לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון - לצורך הקמת חדר מנהל. טרם ביצוע התוספות, תשלח לספק הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. צוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
- ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-47,391 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-55,550 ₪.

  
 מי חורין/ הי לוינברג

  
 ג' קונסטנטינובסקי

  
 ס' סוסנון

  
 ז' רפאלוביץ'

  
 א' ניסן

195ak21

אגף בכיר מדיניות, תקצוב ותמחור

**677**  
**67 קדם הזמנה לקנייה \***

אל: יחידת רכש ונכסים / רכש מפקד / רכש טכנולוגי / רכש פרסומים ודפוס

אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

<b>שם המוצר/שרות:</b>	<b>תוספת בניית חדר בבית אהרון מפקד האוכלוסין ירושלים</b>
<b>כמות:</b>	העלות – 50,149 ₪. לפי מחירי מאגר מאוחד. לאחר תוספת 5% עבודה באתר מאוכלס - 52,656 לאחר הנחה – 10% - 47,391 ₪. <b>סה"כ כולל מע"מ - 55,448 ₪.</b>
<b>שם הספק:</b>	אור רויאל השקעות בע"מ
<b>צורך/מטרה/הערות:</b>	תוספת חדר למהל תחום בבית אהרון מפקד האוכלוסין ירושלים
<b>מסמכים מצורפים:</b>	הצעת מחיר + בקשה להתקשרות עם חברת או רויאל השקעות בע"מ

פרטי היחידה הרוכשת:

(במידה והפרטים אינם ידועים או ברורים, ניתן לפנות ליחידת תקציב – תמחיר, טלפונים כרמית - 2277, יואב – 2274, טובה - 2287)

<b>אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה</b>	<b>תחום נכסים ולוגיסטיקה</b>
תאריך	10.11.21

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא	WBS=L-6400
אחזקה	3013	0000	4060	

תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - 02-11
תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - _____
שם המזמין: <b>אמנון ניסן</b>	חתימה _____

שם מאשר התקציב כרמית ליכטנשטיין חתימה \_\_\_\_\_ 11-11-2021

שם מבצע ההזמנה במערכת \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

רצוי להעביר את הפנייה במייל בגרסת WORD

\* הטופס נועד לצורך הצגת נתוני הרכש המבוקש, כפי שאושרו במסגרת תקציב היחידה המזמינה

## Vicky Zimerman

**מאת:** Nitzan HaCohen  
**נשלח:** יום שני 15 נובמבר 2021 15:43  
**אל:** Amnon Nissan  
**עותק:** Ariel Kadoshi; Vicky Zimerman  
**נושא:** בניית חדר נוסף בבית אהרון RE:

מאשר.

מה משך הזמן הצפוי לבנייה ומתי תחילת עבודות בכדי שאוכל לעדכן את העובדים

בברכה,



ניצן הכהן Nitzan Hacohen  
מנהל אגף בכיר Director of Senior Department  
עבודת שדה, מפקד האוכלוסין Census Field Work

**From:** Amnon Nissan  
**Sent:** Monday, November 15, 2021 3:05 PM  
**To:** Nitzan HaCohen  
**Cc:** Ariel Kadoshi; Vicky Zimerman  
**Subject:** בניית חדר נוסף בבית אהרון

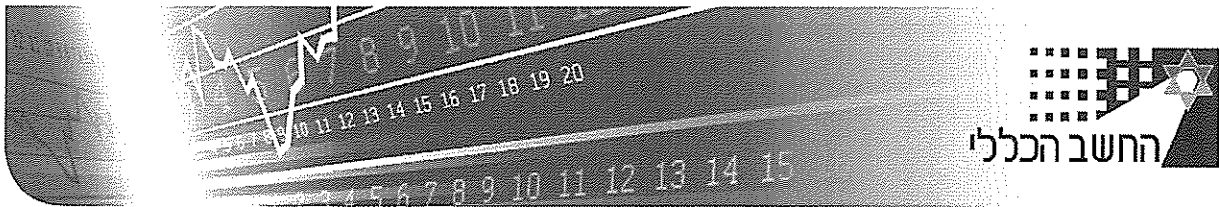
ניצן, שלום.

וועדת המכרזים אישרה עקרונית את ההתקשרות עם אור רויאל להקמת חדר נוסף בבית אהרון לטובת איכוס מנהל תחום בכיר בקרה ארצית.  
יחד עם זאת, מבקש את הצהרתך כי אתה מודע לעובדה שבמהלך השיפוצים ייווצר רעש ולכלוך במתחם, דבר שעשוי להפריע לתפקוד העובדים במתחם.

תודה,

**אמנון ניסן**  
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל זמ שאבי אנוש  
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)





## שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודות

טופס זה ימולא על ידי היחידה המזמינה, טרם הפניה אל ועדת המכרזים.

משרד/יחידה	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	10.11.2021
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ, לתוספת חדר בבניין בית אהרון, קומה 2 בירושלים.

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

<p>פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על החלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלותו של המוצר בטובין אחרים, ועוד.</p> <p>הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי) שטח בבניין בית אהרון בירושלים.</p> <p>אגף עבודת השדה של המפקד, גייס עובדת תפקיד ניהולי חדש שלא היה בשלב התכנון/הפרוגרמה – מנהלת בקרה ארצית של עבודת השדה במפקד.</p> <p>לאור זה, מבקשת הנהלת האגף לבנות (ללא תוספת שטח) חדר נוסף למנהל בתפקיד זה.</p> <p>בניית החדר כרוכה בעבודות חשמל, גבס, תקרה, נגרות, זכוכית, מיזוג ועוד.</p> <p>בהסכם השכירות, סעיף 5.2 – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר.</p> <p>על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס, למשכיר לקבלת הצעת מחיר לביצוע העבודה. התקבלה הצעת מחיר, התואמות למחיר המאגר המאוחד.</p> <p>לזכות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס.</p>
---

מאפייני השוק וניתוחו

<p>מאפייני השוק מבחינת גודלו, היקפו הכספי, הספקים הפוטנציאליים הפועלים בו (מספרם, מאפייניהם, נקודות חוזק וחולשה שלהם, אופי השוק בעבר, מצבו בהווה וצפי לעתיד), כללי המשחק והעקרונות שעליהם מבוססת התחרות.</p> <p>ההתקשרות עם בעלי המבנה בהתאם להשכר השכירות.</p>
---

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

### היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד) לאור כל האמור לעיל, אבקש לממש את הזכות מתוקף ההסכם, להתקשר עם חברת " אור רויאל השקעות בע"מ", לצורך ביצוע העבודה. העלות – 50,149 ₪. לפי מחירי מאגר מאוחד. לאחר תוספת 5% עבודה באתר מאוכלס- 52,656 לאחר הנחה – 10% - 47,391 ₪. סה"כ כולל מע"מ - 55,448 ₪.
--

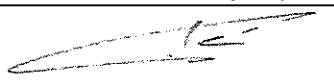
### מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

בדיקה מול הגורם האחראי לנושא התקציב במשרד/יחידה להבטחת כיוון תקציבי בגין ההתקשרות המבוקשת וקבלת תקנה תקציבית מתאימה לכך
---

### התקשרויות קודמות בנושא

<ul style="list-style-type: none"><li>• אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז)</li><li>• כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה</li><li>• מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה</li><li>• יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז</li></ul>
---

### חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

### חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

אנו מבקשים לסווג את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם להוראות תקנה 3 לתקנות חובת מכרזים (למעט תקנות 3(1), 3(2) ו-3(8)).

להלן פרטי ההתקשרות:

סוג רכש/מכר: (סמן X במקום המתאים)

טובין     
  שירותים     
  ביצוע עבודה     
  מקרקעין

התקנה ותקנת המשנה לתקנות חובת מכרזים שעליהן מסתמכת הבקשה:

תקנה 3 – התקשרות בפטור ממכרז, תקנת משנה \_\_\_\_\_ (ג)

תקנה 4 – התקשרות במכרז סגור, תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 5 – התקשרות עם בעל מקצוע מומחה \_\_\_\_\_ תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 5א – התקשרות עם מתכנן, תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 7 – התקשרות במכרז עם מו"מ, תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 19ה – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה \_\_\_\_\_

### נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

<b>האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות</b> אם קיים – יש לנמק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי
לא

<b>מדוע אין זה אפשרי או מוצדק לבצע התקשרות באמצעות מכרז פומבי רגיל או בהליך תחרותי בהתאם למדרג ההליכים המפורט בתקנה 1ב המשכיר מבצע בעצמו את השיפוצים ומתאם בין כל קבלני המשנה. אין ספק שקיימת כאן יעילות של אותו קבלן שמבצע גם שירותים אלה. המשכיר בעל עניין לשמור על הנכס במהלך העבודות.</b>

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנה 3(29), 3(30), 3(31), 3(32) לתח"ס, יש למלא את השדות הבאים:

<b>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</b> אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו
X

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

במקרה שבו מדובר בהתקשרות המשך לפי תקנה 3(4) לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים: X

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

מכרז פומבי  מכרז סגור  פטור ממכרז לפי תקנה \_\_\_ ותקנת משנה \_\_\_

### פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שוי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
							התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת

• האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות

• האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנות 4 / 5 / 5א לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים:


• האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות

שם רשימת המציעים

• התמחות/תת התמחות מבוקשים

• רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' רכש נכסים ולוגיסטיקה

ירושלים, 10 בנובמבר 2021

לכבוד  
 מר אמנון ניסן  
 מר זאב רפאלוביץ'  
 מר ניסים זקן  
 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
ירושלים

א. נ.

הנדון: למי"ס בית אהרון - הצעת מחיר לתוספת משרד מנהל במפקד

לבקשתכם, הריני מתכבד להגיש לכם בזה, הצעת מחיר להכשרת משרד רגיל (סגור) עבור מנהל, במתחם הגדול של מפקד האוכלוסין והדיר, במקום שנבחר בסיור אתכם ובהשתתפות מר ניצן הכהן, בבית אהרון קומה 2.

העבודה כוללת:

מס' סעיף	תאור הסעיף	יחידת מידה	כמות	מחיר יח' לפי מאגר מאוחד	סה"כ
1	פינוי זמני, העמדה והתאמת הריהוט ומחיצה נמוכה, לפי תכנית אדריכלית שתאשרו. פועל בניין מקצועי	ש"ע	11.00	100.00	1,100.00
2	פירוק והריסת מחיצת גבס נמוכה בעבודה זהירה בלי פגוע במערכות הקיימות.	מ"ר	7.50	72.00	540.00
3	מחיצת גבס חד קרומית (בשני הצדדים) בעובי כולל של 95 מ"מ	מ"ר	8.75	186.00	1,627.50
4	תוספת למחיצות גבס עבור דופן דו קרומית (בשני הצדדים) ...	מ"ר	8.75	74.00	647.50
5	תוספת למחיצות גבס עבור בידוד אקוסטי ע"י צמר זכוכית ...	מ"ר	8.75	32.00	280.00
6	גליף למחיצות חופשיות לרבות עיבוד 2 פינוי בשפכטל בר ...	מ"א	5.50	94.00	517.00
7	תוספת עבור לטות עץ 2.5/5 ס"מ עבור קבלת חלון	מ"א	5.50	38.00	209.00
8	צביעה - צוות צבעים	י"ע	1.20	2,300.00	2,760.00
9	תיקוני ריצוף ושיפולים - צות רצפים.	י"ע	0.80	2,400.00	1,920.00
10	טיפול, תיקונים והתאמת התקרות האקוסטיות כנדרש.	י"ע	1.00	2,300.00	2,300.00
11	וטרינת אלומיניום חדשה כולל אטמי גומי סביב ובידוד.	מ"ר	5.45	860.00	4,687.00
12	יחידת דלת אינטגרלית כנף זכוכית אחת מחוסמת או טריפל ...	יח'	1.00	4,700.00	4,700.00

570.00	150.00	3.80	מ"ר	מדבקה / התות חול בדוגמא סטנדרטית	13
80.00	80.00	1.00	יחי	ספרינקלר מסוג UPRIGHT/PENDENT, בועה, גימור פליז נח ...	14
235.00	235.00	1.00	יחי	חיבור גמיש פלבי"מ (נירוסטה) עם עיגון באורך עד 1500 ...	15
210.00	210.00	1.00	יחי	התקנה (בלבד) של מתז (ספרינקלר) בתקרה מונמכת קיימת ...	16
1,600.00	100.00	16.00	שיע	עבודות חשמל ותאורה - י"ע פועל מקצועי	17
371.00	371.00	1.00	יחי	גלאי עשן אופטי (PVC) למערכת רגילה	18
4,050.00	4,050.00	1.00	יחי	מאייד נסתר לתפוקה של BTU/HR 19,000 עד 1" מים לרבות ...	19
2,385.00	265.00	9.00	מ"א	אלומת צנרת VRF למערכת מסוג "משאבת חום" הכוללת 2 צינורות נחושת, מולחמים תוך הזרמת חנקן ומבודדים ארמופלקס 13 מ"מ, כל ספחי הצנרת הנדרשים וכבל תקשורת	20
945.00	1,890.00	0.50	י"ע	פירוק תעלות לסוגיהן השונים (תעלות מבודדות, ללא בידוד, פת, P.V.C וכדו') ע"י צוות של 2 פחים ופינויין למקום עליו יורה המזמין	21
2,400.00	2,400.00	1.00	יחי	צוות לעבי מיוזג אוויר - 2 פועלים (טכנאי וצנר/פחח) ...	22
1,350.00	1,350.00	1.00	יחי	החלפה או שדרוג מערך בקרה (פיקוד) קיים לסוג אוניברסלי...	23
2,800.00	1,400.00	2.00	יחי	סידור מחדש של מסד קיים בגובה U44 לרבות תיעוד מצב ושונות	24
11,865.00	339.00	35.00	שיע	שכר תכנון ופיקוח - מתכנן/יועץ בכיר 2 : מתכנן/יועץ העונה על שלושת התנאי ...	25
50,149.00				סה"כ	26
52,656.00				לאחר תוספת 5% - מקום מאוכלס	27
47,391.00				לאחר הנחה של 10%	28

המחיר לא כולל מע"מ.

כל העבודה תעשה ברמה גבוהה לפי הקיים, בתיאום אתכם ועם מחלקת הבטחון.

בכבוד רב אור רויאל השקעות בע"מ  
הפ. 512312785

רמי אהרונוב  
אור רויאל השקעות בע"מ

## כתב כמויות ומחירים לפי המאגר המאוחד

מס' סעיף	תאור הסעיף	יחידת מידה	כמות	מחיר יחידה	סה"כ
6.60.10.10.0010	פינוי זמני, העמדה והתאמת הריהוט ומחיצה נמוכה, לפי תכנית אדריכלית שתאשר. פועל בניין מקצועי	ש"ע	11.00	100.00	1,100.00
2.22.60.10.9000	פירוק והריסת מחיצת גבס נמוכה בעבודה זהירה בלי פגוע במערכות הקיימות.	מ"ר	7.50	72.00	540.00
2.22.10.10.0010	מחיצת גבס חד קרומית (בשני הצדדים) בעובי כולל של 95 מ"מ	מ"ר	8.75	186.00	1,627.50
2.22.10.10.0040	תוספת למחיצות גבס עבור דופן דו קרומית (בשני הצדדים) ...	מ"ר	8.75	74.00	647.50
2.22.10.10.2010	תוספת למחיצות גבס עבור בידוד אקוסטי ע"י צמר זכוכית ...	מ"ר	8.75	32.00	280.00
2.22.10.10.0605	גליף למחיצות חופשיות לרבות עיבוד 2 פינוט בשפכטל בר ...	מ"א	5.50	94.00	517.00
2.22.60.10.9300	תוספת עבור לטות עץ 2.5/5 ס"מ עבור קבלת חלון	מ"א	5.50	38.00	209.00
6.60.10.20.0018	צביעה - צוות צבעים	י"ע	1.20	2,300.00	2,760.00
6.60.10.10.0120	תיקוני ריצוף ושיפולים - צות רצפים.	י"ע	0.80	2,400.00	1,920.00
6.60.10.36.0122	טיפול, תיקונים והתאמת התקרות האקוסטיות כנדרש.	י"ע	1.00	2,300.00	2,300.00
2.22.40.20.0040	וטרינת אלומיניום חדשה כולל אטמי גומי סביב ובידוד.	מ"ר	5.45	860.00	4,687.00
2.22.40.20.0210	יחידת דלת אינטגרלית כנף זכוכית אחת מחוסמת או טריפל ...	יח'	1.00	4,700.00	4,700.00
2.22.40.20.0300	מדבקה / התזת חול בדוגמא סטנדרטית	מ"ר	3.80	150.00	570.00
3.07.21.10.0010	ספרינקלר מסוג UPRIGHT/PENDENT, בועה, גימור פליז נח ...	יח'	1.00	80.00	80.00
3.07.21.10.1020	חיבור גמיש פלבי"מ (נירוסטה) עם עיגון באורך עד 1500 ...	יח'	1.00	235.00	235.00
3.07.80.50.9100	התקנה (בלבד) של מתז (ספרינקלר) בתקרה מונמכת קיימת ...	יח'	1.00	210.00	210.00
6.60.10.10.0010	עבודות חשמל ותאורה - י"ע פועל מקצועי	ש"ע	16.00	100.00	1,600.00
3.34.10.10.0020	גלאי עשן אופטי (PVC) למערכת רגילה	יח'	1.00	371.00	371.00
3.15.27.30.0200	מאייד נסתר לתפוקה של 19,000 BTU/HR עד 1" מים לרבות ...	יח'	1.00	4,050.00	4,050.00
3.15.27.60.0500	אלומת צנרת VRF למערכת מסוג "משאבת חום" הכוללת 2 צינורות נחושת, מולחמים תוך הזרמת חנקן ומבודדים ארמופלקס 13 מ"מ, כל ספחי הצנרת הנדרשים וכל תקשורת	מ"א	9.00	265.00	2,385.00
3.15.60.20.9000	פירוק תעלות לסוגיהן השונים (תעלות מבודדות, ללא בידוד, פח, P.V.C וכד') ע"י צוות של 2 פחים ופינויין למקום עליו יורה המזמין	י"ע	0.50	1,890.00	945.00
6.60.10.34.0115	צוות לעב' מיזוג אוויר - 2 פועלים (טכנאי וצנר/פחח) ...	יח'	1.00	2,400.00	2,400.00
3.15.60.10.9642	החלפה או שדרוג מערך בקרה (פיקוד) קיים לסוג אוניברסלי...	יח'	1.00	1,350.00	1,350.00
3.18.60.10.9010	סידור מחדש של מסד קיים בגובה U44 לרבות תיעוד מצב ושונות	יח'	2.00	1,400.00	2,800.00
6.60.27.10.0020	שכר תכנון ופיקוח - מתכנן/יועץ בכיר 2: מתכנן/יועץ העונה על התנאים	ש"ע	35.00	339.00	11,865.00
	סה"כ				50,149.00
	לאחר תוספת 5% מקום מאוכלס				52,656.45
	לאחר הנחה של 10%				47,390.81

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

כ"ה בשבט תש"פ  
 26 בפברואר 2020  
 נכ 2019-11165

**זוזה שכירות בלתי מוגנת מספר 2008360**

שגוערך ונזחנה בירושלים ב \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

**בין** אור רויאל השקעות בע"מ ת.פ. 51312785 (להלן: המשכיר) **מצד אחד**  
**לבין** ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי (להלן: השוכר) **מצד שני**  
**מ ב א**

והואיל והמשכיר הינו הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות והינו המחזיק הבלעדי של מבנה קיים (המבנה כולו ייקרא להלן: המבנה, והשטחים שבבעלות המשכיר ייקרא להלן: שטחי המשכיר);

והואיל והמבנה, הידוע כ"בית אהרון", נמצא בעיר ירושלים ברח' האופה 4 ונבנה על חלקה 136 בגוש 30262;

והואיל ובתוך שטחי המשכיר נמצא שטח של כ- 785 מ"ר ברוטו בקומה 2 שייעודו משרדים (להלן: המושכר);

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי אישרה ההתקשרות נושא חוזה זה בפטור ממכרז פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993;

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

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

והואיל והמשכיר הסכים להתאים את המושכר לצרכיו של השוכר וכמפורט בחוזה זה להלן;

והואיל ובהתאם פטור ממכרז הוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה כמפורט להלן:

**אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. המבוא, הנספחים ופרשנות**

- א. המבוא לחוזה זה, והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממוגו.
- ב. סעיף 25 (ד) לחוק התווים (תלק כללי), תשל"ג - 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
- ג. אם תקופת השכירות המוקנית לשוכר בהתאם לסעיף 14 להלן עולה על 5 שנים אוי בכל מקום בחוזה זה בו ישנה התייחסות ו"שכירות" ייחשב הדבר כאילו מדובר ב"חכירה".

**2. פרטי המושכר**

- א. המושכר מתוחם/ים בקו אדום התשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.
- ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מויד מוסמך של השוכר ו/או על פי תשריט שיעביר המשכיר לשוכר.  
 (2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - "עקרונות מדידה".
- ג. (1) כמידה ובמושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן: תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצ"ב ומסומנת כנספח ג' - "רשימת תכולת המשכיר במושכר", המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח איש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שנרשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישת השוכר.

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

**העבודות);**

- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 30 ימים מיום אישורם של תכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
- (8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;

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

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

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

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

**ז. שינויים ותוספות**

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

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יזייע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.ב(1) להלן, מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

**ח. עבודות השוכר**

- (1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי החאמת המושכר לייעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן: **עבודות השוכר**), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות הוויזוויית, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- (2) המשכיר לא יזייע רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- (3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להיכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובוזיאות עם המשכיר.
- (4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לתתם על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתירשע לצורך קבלת האישורים וההיתרים שידרושו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתמו על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורים לעיל.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר-החשב הכללי**  
**וזמינת נכסים, רכש ולוגיסטיקה**  
**מנהל הדיוור הממשלתי**

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

**ולראיה באים הצדדים על החתום:**

<p>ימעת ענבר, דו"ח          חשבת בקניה          משרד האוצר          20/5/20</p>	<p>מנהל הדיוור הממשלתי  <b>ערן הראל</b>          השוכר:</p>
<p>המשיך:</p>	<p>השוכר:</p>

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

תאריך: 10.5.20

התימה: \_\_\_\_\_

גלעד ברבי, עו"ד  
 59877  
 חותמת: בתי כנסת נשורים 13, יב