

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 060/2025

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא התקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ, לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית ליאו גולדברג – מרחב תל אביב בקומה 3 (אספקת והתקנת תשתיות חשמל ותקשורת) הנושא נדון בוועדה בתאריך 14/12/2025 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 14/12/2025

בברכה,



אריאל קדושי
מנהל אגף רכש

06/2025

סיכום בנושא התקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ (ח.פ. 511259392)
לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית ליאו גולדברג – מרחב תל אביב בקומה 3 (אספקת והתקנת תשתיות חשמל ותקשורת)
וועדת מכרזים רגילה מיום 14.12.2025

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין – בית ליאו גולדברג בשדרות מנחם בגין 86 בתל אביב של כ-927 מ"ר, החל מ-1.1.2016 לתקופה של 10 שנים (עד 31.12.2025), על פי סעיף 14 להסכם השכירות שנחתם על החברה. סעיף 15 בהסכם בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת א.א.ד סהר ניהול נכסים, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-4.12.2025 כי הנהלת הלמ"ס החליטה כי עובדי סקר הרגלי נסיעה יעבדו בתל אביב. לצורך כך, יש לבצע התאמות קלות במרחב לצורך קליטת העובדים - אספקת והתקנת תשתיות חשמל ותקשורת בשטחים מסוימים בקומה 3.

מר ניסן מוסיף: בהסכם עם המשכיר (מ-2020), סעיף 5, ז' – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר. על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר (חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים) לקבלת הצעת מחיר לביצוע העבודה. התקבלה הצעת מחיר, התואמת למחיר המאגר המאוחד, בהנחה של כ-12%. 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 האחראיות של המשכיר על המושכר (המשכיר מתאם בין קבלני המשנה שלו – אם ישנם), להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני והטחת האשמות 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 ההתאמות והתוספות
- המשכיר הודיע בכתב על לוחות הזמנים (לוחות הזמנים יקבעו בשיתוף הלמ"ס) ושלח ללמ"ס את הצעת המחיר.

- טרם ביצוע ההתאמות והתוספות, 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 א.א.ד סהר ניהול נכסים לביצוע ההתאמות והשיפוצים – מרחב תל אביב בקומה 3 – אספקת והתקנת תשתיות חשמל ותקשורת בשטחים מסוימים בקומה 3, בהתאם, לסעיף 5 ז' בהסכם בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת א.א.ד סהר ניהול נכסים.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות על סמך סעיפים 1 ו-2 בהצעת המחיר – כ-7,500 ₪ ועל סמך הוספת 20% בצ"מ בניתוח הצעת המחיר (מצ"ב) – כ-1,500 ₪ היא כ-9,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-10,620 ₪.

~ 1 ~

4. החלטות

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אור רויאל כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.5.3 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.5.3 – סיכום מימוש התקשרות. זאת כיון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2016 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. סעיף 5 ז' בחוזה (מ-2016) מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
- ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית ליאו גולדברג – שדרות מנחם בגין 86 בתל אביב - עבור מרתב תל אביב אספקת והתקנת תשתיות חשמל ותקשורת בשטחים מסוימים בקומה 3. טרם ביצוע התוספות וההתאמות, תשלח לספק הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
- ג. העלות הכוללת של ההתקשרות על סמך סעיפים 1 ו-2 בהצעת המחיר – כ-7,500 ₪ ועל סמך הוספת 20% בצ"מ בניתוח הצעת המחיר (מצ"ב) – כ-1,500 ₪ היא כ-9,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-10,620 ₪. בכפוף לקיום תקציב.

מ' חורין/ ע' שוחטמן
מ' פרץ/ ד' לאונג
14.12.2025
מורד פרץ - השב בכיר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ס' סולונה
ז' רפאלוביץ'
א' ניסן

200ak25

מחירים כלליים	מחירים מפורטים	סה"כ	מחירים מפורטים	סה"כ	מחירים כלליים
החלקה	דרישות תקציביות	סטטוס	פעיל	סוג	מקור
פניה	000	וודאות	ביטחית	תקופה	שיפוט במרחב תל אביב
הכנית טבירה	3742-0000-3013			12	נכסים ולוגיסטיקה
					יחידה מבצעית
					תאור
					מחיר
					מקור
					תחילת

CUICINO

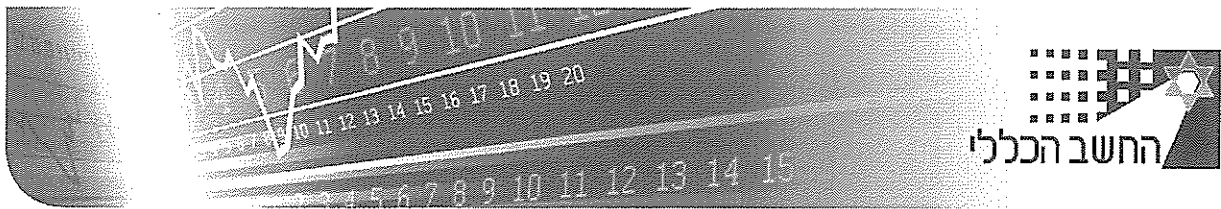
[illegible]

י"ש להקצות מתקציב הרגלי וניסוח. סה"כ לא כולל מע"מ; 9,000 ש"ח
סה"כ כולל מע"מ: 10,260 ש"ח

מאשר: 10.250. כולל מע"מ
ש"ר: 3400006835

על-פי

ש"א כ"א	כמויות	ה"ל (באלפי ש"ח)	מוטב/מיועדת (באלפי ש"ח)	הוצאה/הכנסה (באלפי ש"ח)	תאור	מרכז קרנות	פריט התח"ב/בז	שורה
0	0	0	0	11	שפוצים במרחב תל אביב	שיפוצים	הוצאות תפעול	1
						64002171	04-53-02-11	



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 ועבודתן

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	4.12.25
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות עם א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ, לביצוע שיפוצים בבניין בית לאו גולדברג, קומה 3 בתל אביב

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על ההחלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלותו של המוצר בטובין אחרים, ועוד.
הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי) שטח בבניין בית לאו גולדברג בתל אביב. הנהלת הלמ"ס החליטה כי עובדי סקר הרגלי נסיעה יעבדו בתל אביב. לצורך כך, יש לבצע התאמות קלות במרחב לצורך קליטת העובדים. בהסכם השכירות, 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 לקבלת הצעת מחיר לביצוע העבודה. התקבלה הצעת מחיר, התואמת למחיר המאגר המאוחד, בהנחה של כ- 12%.

מאפייני השוק וניתוחו

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.
ההתקשרות עם בעלי המבנה בהתאם להסכם השכירות.

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 לאשר הרחבת התקשרות עם חברת "א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ", לפי הפירוט שלהלן:
העלות הכוללת הינה על פי המאגר המאוחד : 8,484 ₪ לא כולל מע"מ סה"כ הצעת הספק (בהנחה של כ - 12% ממחירון מאגר מאוחד) – 7,500 ₪ . תוספת בצ"מ מהצעת הספק – 20% - 1,500 ש"ח סה"כ לא כולל מע"מ : 9,000 ₪ סה"כ כולל מע"מ: 10,260 ₪

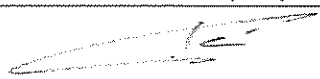
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

התקשרויות קודמות בנושא

• אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז) • כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה • מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה • יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז
--

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' 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:

האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות

אם קיים – יש לנמק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי

לא

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.

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

האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים

אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו

X

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

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	שווי 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
							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

X

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

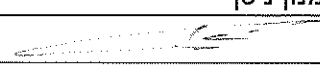
• האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות
שם רשימת המציעים

• התמחות/תת התמחות מבוקשים

• רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

X

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

2 בדצמבר 2025

לכבוד,

ניסים זקן – מרכז בכיר נכסים ולוגיסטיקה

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מנחם בגין 86 ת"א

באמצעות דוא"ל nisimz@cbs.gov.il –

שלום רב,

הנדון : התקנה מכלול D14 להתקנת טלוויזיה

במשרדי הלמ"ס - קומה 3 - חדרים 304 , 311

אספקה והתקנה קופסאות D18 בחדרים 303 , 308 , 309

בהתאם לבקשתכם לאספקה והתקנה שתי יחידות D14 הכוללות 2 שקעי חשמל וכן צינור "קוברה" להעברת כבל מסוג HDMI בחדרים 304,311 וכן בגין אספקה והתקנה ארבע יחידות D18 הכוללות 6 שקעי חשמל, שתי צינורות להעברת כבלים מסוג תקשורת בחדרים 303,308,309 להל"נ הצעתנו-

1. בגין אספקה והתקנת שתי יחידות D14 הכוללות 2 שקעי חשמל , צינור "קוברה" להעברת כבל מסוג HDMI וכן קופסת "גוויס" שתתקן בצמוד לשולחן העבודה בחדרים 304,311 נבקש סך של – 1,150 ₪ לכל חדר (הכולל התקנת מכלול D14 וקופסת גוויס בצמוד לשולחן)

סה"כ – 2,300 ₪ עבור שני החדרים.

2. בגין אספקה והתקנה ארבע יחידות D18 הכוללות 6 שקעי חשמל , שתי צינורות להעברת כבלים מסוג תקשורת שתתקן בצמוד לשולחן העבודה בחדרים 303,308,309 לכל קופסה 1300 ₪.

סה"כ – 5200 ₪ עבור כל החדרים.

3. היות ויתכן ולצורך העברת צנרת הכבילה יהיה צורך לפתוח את קיר הגבס- אזי ככל ש יידרשו עבודות אלה , תחול תוספת של 400 ₪ נוספים לביצוע תיקוני גבס וצבע לכל חדר בו יידרש התיקון.

סה"כ 2000 ₪ עבור חמש החדרים (ככל שיידרש).

4. ככל שיידרש החלפת אריחי תקרה תחול תוספת של - 200 ₪ בכל חדר בו יוחלפו אריחים

ובסה"כ 1000 ₪ עבור חמש החדרים (ככל שיידרש) .

למחירים הנ"ל יש להוסיף מע"מ כדין.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ופניה.

בכבוד רב,

פינסקר אור – מנהל בית לאו גולדברג

התאמות במרחב תל אביב

סעיף מאגר מאוחד	תאור	כמות	מחיר בש"ח	סה"כ
3.08.50.20.0200	עמדת עבודה הכוללת: רב בתי תקע דגם "אופיס 4 מודול" ..	2	890	1,780.00
3.08.35.50.0070	מחסר צעד ארבע קוטבי 16A, דוגמת גוויס או ש"ע	2	290	580.00
3.08.50.20.0190	עמדת עבודה הכוללת רב בתי תקע דגם "אופיס 8 מודול" א ...	4	1430	5,720.00
סה"כ				8,080.00
			5%	404.00
סה"כ כולל אתר מאוכלס	תוספת עבודה באתר מאוכלס,			8,484.00
הצעת הספק				7,500.00
אחוז הצעה מהמאגר				88.40
אחוז הנחה				11.60
בצ"מ			20%	1,500.00
סה"כ כולל בצ"מ לא כולל מע"מ				9,000.00
סה"כ כולל מע"מ				10,620.00

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

06 אוקטובר 2016
ד' תשרי תשע"ז
נכ. 2016-8376

הארכת חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר 3000800

חוזה שכירות שנערך ונחתם בירושלים בימים
29.4.2007, 25.2.1989, 22.11.1998, 4.5.2004, 23.2.1989

מבצ. אתר (להלן - המשכיר) (ח.ז. / חאגיד מספר 511259392) כין

מבצ. שני (להלן - השוכר) לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי

מ ב ו א

הואיל והמשכיר הינו הבעלים והינו המחזיק הבלעדי של מבנה קיים (המבנה כולו ייקרא להלן - המבנה והשטח שבבעלות המשכיר) יקרא להלן - שטחי המשכיר);

והואיל והמבנה נמצא בעיר זל אביב ברח' דרך פתח תקוה 86 ונבנה על חלקה 246 (86 לשעבר) בגוש 7104;

והואיל ושטח של כ- 377 מ"ר ברטו בקומות קרקע 1,2,3,4,5,6, שייעודו משרדים (להלן - המושכר) ובנוסף מקום לחניה 37 כלי רכב ללא תשלום (מסומנים במרתף חניה 2-); (להלן - שטחי החניה);

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

והואיל ומינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן - הדיור הממשלתי) הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה ואשר היתק ממנו מצ"ב (להלן - חוזה ניהול התחזוקה);

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הממשלה תהיה אחראית לשלם את דמי השכירות המפויים להלן למשכיר ודמי התחזוקה בגין ניהול השירותים המפורט בחוזה ניהול התחזוקה בלכר וזאת אף אם תפעל במבנה חברת ניהול מטעם המשכיר או מטעם אחרים (להלן - חברת הניהול);

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

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

א י ל כ כ ה ו ס כ מ ב ין ה צ ד ד י מ כ ד ל ק מ נ ;

1. המבוא, הנספחים ופרשנות

- א. המבוא לחוזה זה, ו/או המסמכים והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחוייבים אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כא . ד.
- ג. אם תקופת השכירות המוקנית לשוכר בהתאם לסעיף 14 להלן עולה על 5 שנים אזי בכל מקום בחוזה זה יושנה התייחסות "שכירות" ייחשב הדבר כאילו מדובר ב"חכירה".

2. פרטי המושכר

א.א.ד. נ.ד.
ניהול נכסים ע"מ

מדינת ישראל

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

א. המושכר ושטחי החניה מתוחמים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.

3. השכרת המושכר, שימוש ויעוד

א. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר כתנאים המפורטים להלן.

ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממסד רחבנות המוסמך לכך (להלן - מוסד החכנון) כמשמעותו בחוק החכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק החכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם הדיור שוכר את הנ"ל מ-1989 והמשכירם כבר עושה שימוש במושכר.
מורגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והוא רשאי להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך או כל גוף אחר שאלי השוכר נחז; שירותים במסגרת מינהל הדיור הממשלתי, וזאת לפי דארת עניו של השוכר והוא רשאי להנחיל את הגוף או הגופים המ- זמשים במושכר, כולם או מקצתם, מדי פעם.

ג. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר במשך כל שעות היום והלילה.

4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

א. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), חשל"ב-1972 (להלן - חוק הגנת הדייר) או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כל שהן לדיירים כדיירים מוגנים במושכר.

ב. השוכר מצהיר ומאשר כי לא שילם ולא התחייב לשלם למשכיר בעבור המושכר דמי מפתח או כל תשלום אחר היכול להיחשב כדמי מפתח וכי העבודה שתכוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

5. התאמת המושכר ליעוד

א. המשכיר יתאים את חלק משטח המושכר (שטח של כ- 927 מ"ר בקומה 3 ליעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.

ב. החכנון ההתאמה וכיצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי החוזה

2ב. המשכיר מתחייב שבביצוע העבודות לא יעסקו עובדים זרים אלא אם כן הוא יקבל על כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם להחלטות הממשלה בעניין.

ג. לוח הזמנים לחכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבונו על ידי מתכנים מקצועיים ושומים כדון, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור המ- לחי תוך 90 ימים מיום חתימת חוזה זה;
- (2) חוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) חוך 30 ימים מהגשת הערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שישמכו לכך כתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מחום החקופה להגשת הערות של הדיור המ- לחי;
- (4) חוך 1 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור המ- לחי לוח זמנים לכיצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכנית עבודה מפה לוח ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה

א.א.ד. שחר
מינהל נכסים בע"מ

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

- והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
- (5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 14 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תוכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תוכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 120 ימים מיום אישורם של תוכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
- (8) תקציב ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במידה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנ"ל בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) הנ"ל ימסור את המושכר המותאם לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;

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

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

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

ז. שינויים ותוספות

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

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

ח. עבודות נזכר

- (1) לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר על תאמת המושכר ליעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידי השוכר לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יגיש שינויים או תוספות הפוגעים בקירות התיצוניים במבואה הקומחית - ביסודות או בתלקים הנושאים של המבנה ו/או במערכות המשרות את המבנה וייתר דייריו ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

א.א. סוחר
ניהול זים בע"מ

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

- (2) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת ככר-רשות שאין עמה חזקה ובתיאום עם המשכיר.
- (3) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות וכלכד והתוכניות שיוכנו ע"י השוכר יוכנו ע"י מתכננים בעלי ידע וניסיון בתחום, בהתאם לתקנים והוראות הרשויות והדין.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א לל"ק, יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערכות בנקאית כערבות ביצוע (להלן - הערבות), בנוסף שדוגמתו מופיעה בתוספת השניה לחוזה זה בסכום של 100,000 ₪. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשווער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות בפועל על פי דרישת השוכר; אי-חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ו/או לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה. הערבות תהיה צמודה למרד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה. לאחר מתן הזדמנות למשכיר להשמיע את טענותיו, השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 5 ו-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדית של השוכר.

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

אישור י. טעם הדיור הממשלתי

כל האישורים הנדרשים מטעמי של הדיור הממשלתי הן מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה והן מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של החשב הכללי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או ע"י מי שימנה מנהל נכסי הדיור הממשלתי. לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגבי תנאי סעיף 7.5 לעיל.

6. מסירת חלק מהמושכר מותאם

א. לאחר השלמת עבודות ההתאמה יימסר "המושכר המותאם" לידי הממונה הממונה על הדיור הממשלתי, או מי שיוסמך מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 31.12.2017 לאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכנית העבודה המאושרת ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בבניין בו שוכן המושכר דרך גישה מהרחוב, הרפעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכנית הדיור המאושרת והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 7.5 לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים הנדרשים לאכלוס המושכר ורשיון ימוש בו ליעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בענין לרבו (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), חש"ל 1970;
- (2) אישור יועץ בטיחות ואישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
- (3) במידה ויבוצעו עבודות שלד העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), חש"ל 1970 למהנדס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושו"א נמצאת במשמורת במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הינו העתק מדויק של המקור;
- (4) אישור מיבוק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;

א.א.ד. סהר
ניחול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

- (5) אישור מיבוק מיוזג אוויר;
 - (6) אישור מיבוק חשמל ותקשורת;
 - (7) אישור מבדק יועץ אינסטלציה;
 - (8) אישור מיבוק ערצמות אור;
 - (9) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
 - (10) אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרכיב דרכי גישה לשטח זה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תקנותיו;
 - (11) אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבת, יועץ לבניה ירוקה חר-תקן ירוק);
 - (12) אישור קונסטרוקטור כי המבנה עומד בתקן ועידות אדמה ערכני;
 - (13) מבדק תנאים סביבתיים לרבות מבדק שטף אלקטרו מגנטי ואישור יועץ קרינה כי המושכר עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה;
 - (14) אישור כל יועץ /או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
 - (15) 4 סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות והעבודה לביצוע בפועל ("As Made") ותוכניות סופרפוזיציה מעורבות הכללות חתכים בצמחי מפגש מערכות;
 - (16) תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד למכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים;
- ב. בעת מסירת המושכר המותאם לשוכר ייערך פרוטוקול (להלן - פרוטוקול הקבלה) שיכיל תיאור מצב המושכר והוא ייחתם ע"י נציג מינהל הדיור הממשלתי והמשכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה, תהווה אישור כי עבודות ההתאמה הושלמו כאמור בסעיף קטן א בכפוף לגאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר המותאם לשוכר ייקרא להלן - יום מסירת המושכר המותאם).
7. תיקונים החלים על השוכר
- השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משמוש לא סביר במושכר על ידי השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם כן הנוק נגרם ע"י המשכיר או חברת הניהול - אם תהיה - עובדיהם או שלוחיהם וכמו כן רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר, וכן יחליף את המסננים במזגני האוויר במושכר והנורות והשקעים בפנים המושכר, הכל לפי הצרכים של השוכר (להלן - תחזוקת פנים המושכר).
8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר - הכל בכפוף לחתימת השוכר על תוזהניחול ואחזקה
- א. המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל התיקונים למושכר ולמבנה שאינם נכללים בסעיף 7 לעיל, כדי לשמור על המושכר והמבנה על כל חלקיו - הפנימיים והחיצוניים - ועל המערכות. משרתות את המבנה ואת המושכר, במצב תקין וראוי לשימוש של השוכר, עובדיו ומבקריהם, יזמנה גבוהה ונאותה וכן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך, לרבות: אחזקה, בדיקות תקופתיות, חקירות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות. כלי לפגוע מכלליות אמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכלול במבנה בעת חתימת תוזה זה שיכלל במבנה לאחר מכן:
- (1) בלאי;
 - (2) כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים. שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;
 - (3) המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרזבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרגות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויטורות המבנה;
 - (4) מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב;
 - (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
 - (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;

א.א.ד. סוחר
ניהול נכסים בע"מ

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

- (7) מעליות ודרגנועים לרכבות ביטוח אחריות;
- (8) מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפנתי אוויר לרכבות ביטוח אחריות;
- (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- (10) מכשירים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרכבות גרטור;
- (12) חידושי או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשמוש לרכבות, ובכל לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרימיקה;

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

לא עשה המשכיר את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאחר הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית, חוב כאמור בסעיף זה ישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מדי פעם, התל מהיום ה-31 לאחר יום התשלום בפועל ע"י השוכר.

ב. למען הסך ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתקן כל ליקוי בניה המבנה לרכבות השלד והמסד ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או זלקו או אם יימנע השימוש במושכר, יחלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי:

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

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

א. השוכר ישא בתשלום עבור השמוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המדגים המותקנים לצורך מדידת שימושים אלה.

ב. (1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרכבות המערכות ותחזוקת המשרתים את השטחים המשותפים והכל בכפוף לחתימת השוכר על חוזה ניהול ותחזוקה. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיוודיע למשכיר מנהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן - המשחמש) ישלם למשכיר ו/או לחברת הניהול סכום קבוע (Fixed Price) למ"ר לחודש עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן - רמי הניהול) כפי שייקבע בין המשכיר וחברת הניהול לבין המשרדים השונים ו/או הממונה לניהול תחזוקה הארצי בדיור הממשלתי (להלן - הממונה על התחזוקה). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים יכלול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסף חוזה ניהול התחזוקה בשינויים המחוייבים והוא ייחתם בין המשכיר וחברת הניהול לבין המשחמש.

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

אחריות לתשלום עבור דמי ניהול התחזוקה תתחיל מה- 01 לחודש ינואר 2016

א.א.ד. סחר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

(2) כל יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או חלקו באופן מלא ותקין ע"י חברת ניהול וחברת הניהול תפעל על פי כל הוראות הנדרשות בחוזה ניהול התחזוקה לרבות ההוראות המתייחסות לזכויות עובדי ניקיון, תלחשב האספקה כאספקה ע"י המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.

(3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה כאשר משרדים מכלוליים (לרבות הדיור הממשלתי) יהיו הבעלים ו/או השוכרים של יותר ממחצית השטח ברוטו של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה ואזי יהיו דמי התחזוקה לפי ממוצע ההצעות ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי טעיפי ההצעות ולדרוש מהמשכיר להמציא לו העונקים של כל מסמך הקשור לבקשות לספקים ושל הצעות הספקים שהוא רשאי להיות נוכח בכל דיון בין המשכיר לספקים. אם המשכיר יחליט להפסיק את השירותים מספק שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של 5% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שהגורם המספק את השירותים יהיה וואגיר או גוף אחר בשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתם או אם שמספק השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

ג. על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהוא יסופק ע"י המשכיר, במישרין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה (כגון חברת החשמל, רשות מקומית וכיוצא באלה) אזי יהיה המשכיר רשאי להוסיף לחשבונות שהוא יגיש לשוכר תקורה של 3.5% עבור הוצאותיו לרבות עלות מימון הוצאות אלה.

ד. (1) בתום 4 שנים מיום מסירת המושכר, יהיו כל אחד מהצדדים רשאים לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן - ההודעה).

(2) תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי השוכר או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי השוכר שהוגשה על ידי המשכיר, יעריך הממונה על התחזוקה את דמי ניהול התחזוקה מחדש.

(3) דמי ניהול התחזוקה החדשים ישולמו החל מהיום הראשון לתשלום הבא המפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן 15. ב. להלן: ובלבד שהמדרס היסודי של המדרס של החדש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.

(4) ב. כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (א) עד (3) לעיל בשינויים המחוייבים. לצורך זה, ייכללו במנין כל תקופה של הארכת תפ"ת השכירות שנקבע בסעיף 14. א. להלן, אם נקבע.

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

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

(3) הודיע השוכר כאמור בסעיף 9. ה. (2) לעיל ולא עמד המשכיר בדרישות השוכר בנוגע לשירות הניתן למושכר (למעט לגבי שטחים משותפים במבנה) כאמור בהודעה, תוך פרק הזמן שנקבע לכך, יהיה השוכר רשאי להפסיק לקבל את השירות מנותן השירות ולספק את השירות באמצעות עובדיו ו/או כל גורם אחר שהשוכר יבחר לכך ולהפסיק

א.א.ד. סחר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

לממשל למשכיר ו/או לנותן השירות ו/או לכל גורם אחר את הנומרה בגין מתן השירות והמשכיר מתחייב בזאת לשתף פעולה עם השוכר בכל הנוגע להפסקת מתן השירות והמשכיר ישפה ויפצה את השוכר בגין כל הוצאה, טענה ודרישה מנותן השירות או מכל גורם אחר בקשר עם הפסקת מתן השירות ע"י נותן השירות.

(4) לותרת כל ספק, האמור לעיל בסעיף 9.9 זה גם יחול על מתן שירות ע"י המשכיר באמצעות עובדים שלו. כמו כן יחול על מתן שירות כל ההוראות והתנאים לכך הנ"ל ורטים בחוזה ניהול התחזוקה.

ו. הקבלן ימציא לשוכר במעמד חתימת חוזה זה תצהיר ובו התחייבות כי לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה, לא יועסקו עובדים זרים כמפורט בהוראת תכ"מ, "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה", מס' 7.12.9.

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים פנימיים בלבד שאינם רשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר.
- ב. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

11. תשלומי מסים ומע"מ

- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר (כולל ארנונה בגין מקומות חניה מסומנים בלבד עבור השוכר).
- מורגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה כמנוי בחניון מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי חניות אלה תחול על המשכיר ו/או הבעלים ו/או מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.
- ב. השוכר לא ישא בהיטל השכחה או כל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במושכר או לגביו.
- ג. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן א. או ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא ישלם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם.
- ד. בכפוף לנ"ל, בסעיף 20 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.

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

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בנוזיקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בודון.
- (2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או

א"י ז. סהר
נ"ח
ימים בע"מ

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

שיעור השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבוננו בלבד.

- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מיועמם, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר יינבעו מניהול עסקיה של השוכר במושכר ונשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.
- (ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום /הוצאה שיאלץ לשאת בהם.
- (ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו- (ב) לעיל, המשכיר ישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בצידו ובחצרו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.
- (ד) על אף האמור בסעיפים א' ו- ב' לעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחלל בקשר וכתוצאה מעבודות החזקה, תיקונים ואחזקה שיעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שירותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השרותים המתחייבים בנכס כאמור.
- (4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".
- השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וזכומים שישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), 31-(א) ו- (ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנזק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה 3 (ג) ו- (ד) לעיל.
- הצד והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי תחילת התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.
- פיקוד של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית התשב הריבית כנקבע מדי פעם בתכ"מ (כמוגדר להלן).
- יהיה כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא. קיומו זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דרוקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסוים אליו מתייחסים הארוע והנזק.
- (5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן תוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול.
- (6) בכל מקום בסעיף זה בר נקבעה האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנתו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, ייכללו בהוצאות אלה שכר טרחה ע"ד, מומחה, הוצאות משפט, הצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.
- (7) (א) ארע למבנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכולו או במקצתו - בהתאם לייעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, וכאי השוכר לדרוש והמשכיר מתחייב, לשקם את הנכס שניזוק על מתקניו, תוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנזק.
- (ב) לא בוצע שיקום מלא של הנכס תוך זמן סביר בהתחשב בהיקף הנזק, אשר היה

א.א.ז. סהר
ניהול נכסים בע"מ

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

מאפיין לשוכר לתזר ולעשות בו את השימוש שבגינו נשכר על ידו, זכאי השוכר:

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

ב. ביטוח

- (1) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כנוק, ולצרף את השוכר כמבוטח משותף.

כמו כן, מותר המשכיר על כל זכות שיכוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שיעשה על - ידו יכלול ויתור על זכות שיכוב זו.

- (2) כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

- (3) המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, תצרי ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו. לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת. גביל האחריות לארוע/למקרה ולשנה לא יפחת ממיליון דולר ארה"ב.

- (4) השוכר מתחייב לדאוג לכסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזק כתוצאה מפעילותו ומשמושו במושכר.

- (5) הן בר מתחייב לשפות את המשכיר בגין תביעות שיוגשו נגד המשכיר על ידי כל אדם ש י לבין השוכר קיימים יחסי עובד ומעביד והנובעות מפעילות השוכר בשטח ה שוכר, אלא אם כן האידוע נגרם כרשלנות המשכיר.

- (6) יכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מבטח מורשה, כמפורט בסעיף חוזה זה. לשוכר עומדת הזכות לברוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסה והיקף גבולות האחריות המצויים בה. על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר הפוליסה התקפה מיד עם דרישתו ע"י השוכר.

- (7) המשכיר רשם לפניו שהביטוחים המוטלים על השוכר הינם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.

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

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

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

- ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרים בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה (2) סילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה ו- (3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה. שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.

א.א. סהר
ניהול נכ ים בע"מ

✓

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

1. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 180 יום מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, או -

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

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

4. המשכיר יהיה רשאי להמחרת את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הנמחה אם בשל טעות, בחום לב, ישלח השוכר תשלום כלשהו לפי הסכם זה נשוא המחרת זכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחרת תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

א. תקופת השכירות עבור שטח של 3,450 מ"ר (בצירוף 29 מקומות חניה) יהיו ל- שנתיים וחצי מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.06.2018.

1.א. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בשש תקופות נוספות של 6 חודשים כל אחת באם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במחן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שישה חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.

ב. תקופת השכירות עבור שטח של 927 מ"ר (בצירוף 8 מקומות חניה) יהיו ל- 10 שנים החל מיום 2016 ועד ליום 31.12.2025.

1.ב. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של שנה אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במחן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שנים עשר חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.

15. דמי שכירות

א. בתמורת ההתחייבות המשכיר על פי חוזה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את תשלומי דמי השכירות עבור המושכר כולל שטחי החניה בתנאי תשלום כדלקמן:

(1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו בסך - 55 ₪ למ"ר לחודש.

(2) דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום ה- 01 לינואר 2016 וישולמו ע"י השוכר למשכיר

בגין שנה תוך 10 ימים מתחילת השנה כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר עבור התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף השנה בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).

(3) דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בהעברה בנקאית להשבון המשכיר שעליו הודיע לחשב משרד האוצר במעמד חתימת חוזה זה. המשכיר יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבונו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כולקמן:

(1) המשכיר יהיה זכאי לתוספת לדמי השכירות הבסיסיים שנקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיחולו בין המדד היסודי לבין המדד הקובע כמוגדר להלן;

(2) אם המדד הקובע יהיה גבוה מן המדד היסודי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדד הקובע ביחס למדד היסודי;

אם המדד הקובע יהיה נמוך מן המדד היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי;

לצורך סעיף זה -

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

"מדד היסודי" - מדד של החודש ספטמבר 2015;

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

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

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

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

16. התחייבויות המשכיר

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

17. פינוי המושכר

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

18. ביקורים במושכר

הזכות בידי המע"ר לבקר במושכר בשעות העבודה הרגילות, בתיאום מוקדם עם המשתמש.

א.א.ד. סהר
ניחול נכסים בע"מ

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

13

19. תרופות במקרה של הפרה

- א. אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-365- עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך לשוכר ותהיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או או לגבות סכום זה מחילוט הערכות הבנקאית שניתנה לפי סעיף 5 לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.
 - ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב-360- עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך למשכיר.
 - ג. האמור בסעיפים קטנים א ו-ב לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדיז ידרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.
 - ד. פיגור בתשלום דמי השכירות שאינו עולה על 30 ימים - או 45 ימים במקרה של התשלום הראשון לפי חוזה זה - לא ייחשב כהפרת תנאי חוזה זה ואולם במקרה של פיגור שעולה על 30 ימים או ימים, לפי הענין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בהוראות קניון כספים ומשק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי הענין.
20. תנאים לביצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה
1. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:
 - (1) ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מר"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבוניות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.
 - (2) לגבי בירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי הענין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) (1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.
 - (3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) (2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:
 - (א) כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות (מימוש האופציה) חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;
 - (ב) בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות (מימוש האופציה) לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.
 4. ימציא משכיר לשוכר נסח חברה עדכני מרשות התאגידים היותו להפקה דרך אתר האינטרנט של רש"ת התאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il להחיצה על הקישור "הפקת נסח ח"ה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתיים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין ומשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כתברה מפרת חוק.

א.א.ג. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

2. לצורך סעיפים 2.א-3.א) לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 2.א) ו-2.ב) (3) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.
3. בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה לרבות כל תקופה מוארכת וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי חוזה זה, יוציא המשכיר לחשב משרד האוצר אישור מפקיד מורשה, מר"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבוניות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נהג לדווח לפקיד האומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליון מס לפי החוק הנ"ל.
4. השוכר רשאי מדי פעם במהלך קיום חוזה זה לדרוש מהמשכיר בהיותו תאגיד לרבות שותפות רשומה, להגיש לשוכר נסח חברה/שותפות והשוכר יודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגש הנסח ולגבי חברה יודא השוכר בנוסף, כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. אי קבלת נסח כאמור תוך 30 ימים ממועד הדרישה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר.

21. הרשאה תקציבית

נציגי הממשלה התמנים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בכיצוע חוזה זה תוקצבו וזקוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנה מספר _____.

22. הודעות

כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס או וואת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

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

23. כתובות

המשכיר:

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

ולדאיה באים הצדדים על התתום:

המשכיר: א.א. סהר
מנהל נכסי הדיור הממשלתי

השוכר: א.א. סהר
מנהל נכסי הדיור הממשלתי

9/5/17
משרד האוצר

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