מדינת ישראל
State of Israel

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף א' רכש
Acquisitions Department

מספר וועדה **רגילה 055/2026**

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: **אישור ועדת המכרזים**

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא **התקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע עבודות והתאמות בבניין אורנים - בניין אורנים (הקמת 15 עמדות עבודה והעתקת מתקן האל פסק מחמ"ל הסייבר לחדר התקשורת)**

הנושא נדון בוועדה בתאריך **09/11/2026** והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הועדה, הסתיים ב- **09/11/2026**

בברכה,

אריאל קדושי
מנהל אגף רכש

רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי | ת.ד.34525 גבעת שאול | ירושלים 9546456
66 Kanfey Nesharim | Corner Bachi St., POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel
טלפון: 972-2-6592288 | פקס: 972-2-6592292 | www.cbs.gov.il | דוא"ל: arielk@cbs.gov.il :E-mail

מדינת ישראל
State of Israel

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף אי רכש
Acquisitions Department

מספר: 055/2026 - רגילה

סיכום בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים (ע.מ. 558254520)
לביצוע עבודות והתאמות בבניין אורנים - בניין אורנים
(הקמת 15 עמדות עבודה והעתקת מתקן האל פסק מחמ"ל הסייבר לחדר התקשורת)

וועדת מכרזים רגילה מיום 9.11.2026

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין אורנים של כ– 2,700 מ"ר, החל משנת 2002.
סעיף 5ז' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן (ההסכם הוסב בשנת 2016 לשותפות רפאל מבנים), מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה מציין במכתבו מיום 29.10.2026 ובמכתבים קודמים כי לצורך הקמת חמ"ל סייבר לפי דרישת מערך הסייבר הלאומי, אישרה ועדת המכרזים בישיבתה מ-21.12.2020 (ועדרה רגיהל 48/2020) את ההתקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע התאמות בחדר עובדי אבטחת המידע, כך שיתאים לחמ"ל סייבר. ביצוע ההתאמות הסתיים וחמ"ל הסייבר מתפקד.
מר ניסן מוסיף כי לצורך ניצול שטחים פנויים והקמת 15 עמדות עבודה עבור עובדי בתי תוכנה וכן העתקת מתקן האל פסק מחמ"ל הסייבר לחדר התקשורת, יש לבצע עבודות והתאמות שונות באתר השכור.
בהסכם עם המשכיר (מ-2002), 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 (רפאל מבנים) לקבלת הצעת מחיר, התקבלה הצעת המחיר, (מהווה הנחה בשיעור ממוצע של כ–45% ממחירון המאגר המאוחד).
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.
יצוין, כי המשכיר המתקשר "לרמן מבנים" מכר את הנכס ל"רפאל מבנים" ונחתם בניהם הסכם הסבה ביום 13.7.2016.
במכתבה של עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית מ-24.11.2016, מפורט כי:

א. סעיף 5ז' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
ב. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.
ג. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.
ד. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי החוזים.
ה. מולאו תנאי סעיף 5ז' בהסכם המקורי:
- הלמ"ס פנתה למשכיר לגבי בקשת התוספות
- המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים (לוחות הזמנים יקבעו בשיתוף הלמ"ס) ושלח אליו את הצעת המחיר
- טרם ביצוע התוספות ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש. התקבל אישור חשב הלמ"ס לביצוע, בחתימתו על פרוטוקול זה.
לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.

לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להתקשר עם שותפות רפאל מבנים לביצוע שדרוג מערך המיזוג בחמ"ל הסייבר אשר בבניין אורנים, בהתאם, לסעיף 5 ז' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן.

gov www.gov.il
רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי | ת.ד.34525 גבעת שאול | ירושלים 9546456
66 Kanfey Nesharim | Corner Bachi St., POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel
טלפון: 972-2-6592288 | Tel: פקס: 972-2-6592292 | Fax: www.cbs.gov.il | דוא"ל: שרקן arielk@cbs.gov.il | E-mail:

מדינת ישראל
State of Israel

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף א' רכש
Acquisitions Department

3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-32,510 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר – כ-30,670 ₪ ובתוספת 6% רווח קבלני – כ-1,840 ₪). העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-38,365 ₪.

4. **<u>החלטות</u>**

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם שותפות רפאל מבנים כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.5.3 להוראות התכ"ם. אין צורך במילוי טופס 7.5.3 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת כיון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2002 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 המקורי (מ-2002) מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע הקמת 15 עמדות עבודה עבור נותני שירותים בתי תוכנה והעתקת מתקן האל פסק מחמ"ל הסייבר לחדר התקשורת.

ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-32,510 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר – כ-30,670 ₪ ובתוספת 6% רווח קבלני – כ-1,840 ₪). העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-38,365 ₪. בכפוף לקיום תקציב.

ד. טרם ביצוע העבודות וההתאמות, ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.

זי רפאלוביץ'	מי-פרץ/די-ליאונוב ס. שרמן	מורד פרץ - חשב בכיר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 9.11.26 -מי-חורין/עי-שוחטמן	אי ניסן

242ak26

רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי | ת.ד.34525 גבעת שאול | ירושלים 9546456
gov www.gov.il 66 Kanfey Nesharim | Corner Bachi St., POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel
טלפון: 972-2-6592288 | Tel: פקס: 972-2-6592292 | Fax: www.cbs.gov.il דוא"ל: שרקarielk@cbs.gov.il | E-mail:

דרישה 5100013022

נתונים כלליים

תחום תקציב	שנה ותקופה תקציבית	תיאור
6400	**11 / 2026**	**בקשה להתקשרות להתאמות בבניין אורנים עם חברת רפאל מ**
מחלקה	פניה	תכנית עבודה
דרישות תקציביות	**000**	**3742-0000-3013**
סוג	סיווג	תת סיווג
תקציב	**מקורי**	**מאושר ע"י תקציבן**
סטאטוס	ודאות	תאריך יצירה
פעיל	**בינונית**	**03/11/2026**
יחידה מקצועית		הסבר
נכסים ולוגיסטיקה		**בקשה להתקשרות להתאמות בבניין אורנים עם חברת רפאל מבנים - הספק הוא רפאל מבנים**

נתונים נוספים

מתן מנשה גול
07:57:30 03/11/2026

עלות ההזמנה עבור התקשרות להתאמות בבניין אורנים היא 38,362 ש"ח כולל מע"מ

רזיאל אליהו
11:22:40 09/11/2026

מאושר: 38,362 ש"ח כולל מע"מ

שיריון: 3400015375

רזיאל אליהו
12:43:42 09/11/2026

תיקון שיריון:*מאושר: 38,362 ש"ח כולל מע"מ
שיריון: 3400015480

נתונים מפורטים

שורה	פריט התחייבות	מרכז קרנות	תיאור
00001	**04-53-01-15**	**64002171**	**בקשה להתקשרות להתאמות בבניין אורנים**

הוצאה /הכנסה	מותנית / מיועדת	ה"ל	כמויות	שיא כ"א
39	**0**	**0**	**1**	**0**

עיתוי תקצוב	סוג הוצאה	מקור מימון	מקור דרישה	סוג צורך

סימוכין 1	סימוכין 2	סימוכין 3	סימוכין 4
3742-0000-3013	**38,362**	**רפאל מבנים**	

סה"כ

הוצאה/הכנסה	מותנית/מיועדת	ה"ל	כמויות	שיא כ"א
39	**0**	**0**	**1**	**0**

שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות	מספר הוראה: 7.2.2
פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן	מספר טופס: ט. 7.2.2.1

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	**29.10.2026**
שם עורך ההתקשרות	**תפקיד**
אמנון ניסן	**מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה**

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות עם חברת רפאל מבנים בע"מ, לביצוע התאמות – העתקת אל פסק והקמת 15 עמדות עבודה בבניין אורנים כנפי נשרים 68 ירושלים.

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 אורנים של כ – 2,700 מ"ר (בקומות 3 ו - 4). הסכם השכירות האחרון (מצ"ב) בין המשכיר לבין הדיור הממשלתי, נחתם ביום 27.02.2002. **לצורך ניצול שטחים פנויים והקמת עמדות עבודה עבור עובדי בתי תוכנה וכן העתקת מתקן האל פסק מחדר הסייבר לחדר התקשורת, יש לבצע עבודות והתאמות שונות באתר השכור.** **בהסכם החדש, 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, לצורך קבלת הצעות מחיר לביצוע העבודות. התקבלה הצעת מחיר, בהתאם לכתב הכמויות ובעלות זולה ממחירון המאגר המאוחד בשיעור ממוצע של כ – 45% . לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס.**

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 להשכם השכירות.

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 "רפאל מבנים בע"מ ", לצורך ביצוע ההתאמות הנדרשות (הקמת 15 עמדות עבודה עבור עובדי בתי תוכנה וכן העתקת מתקן האל פסק מחדר הסייבר לחדר התקשורת) . הצעת המחיר - כ-30,670 ₪ לא כולל מע"מ (מהווה הנחה ממוצעת של כ – 45% ממחירי המאגר המאוחד). מצ"ב כתב כמויות בצירוף מחירי מאגר מאוחד לפרוייקט זה (סה"כ לפי מאגר מאוחד – 56,178 ₪ לא כולל מע"מ). רווח קבלני 6% - 1,840 ₪. סה"כ עלות לא כולל מע"מ – 32,510 ₪. סה"כ כולל מע"מ - 38,362 ₪.

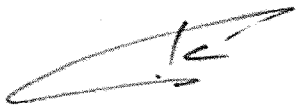
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

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

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

	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ ועדת הפטור המשרדית/ ועדת הפטור)	מספר פנייה/ דיווח במערכת מנוף	נושא	שווי ההתקשרות	תקופת ההתקשרות	סוג התקשרותהמשך (הארכה או הרחבה)
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 ההמשך 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' רכש נכסים ולוגיסטיקה

Vicky Zimerman

מאת: Amnon Nissan
נשלח: יום חמישי 05 נובמבר 2026 12:04
אל: rutverefael@bezeqint.net
עותק: Vicky Zimerman
נושא: RE: בקשה להצעת מחיר לביצוע התאמות בבניין אורנים

הי איילה
תיקון לסעיף 1 - 15 עמדות.
תודה,
אמנון

נשלח מ-Workspace ONE Boxer

בתאריך 5 בנוב׳ 2026 10:06, Amnon Nissan <Amnonn@cbs.gov.il> כתב:

איילה שלום,

מעדכן שמדובר בשתי עבודות:

1. הקמת 12 עמדות עבודה נוספות בבניין אורנים כולל נקודות תקשורת וחשמל.
2. העתקת אל פסק ממוקד הסייבר אל חדר התקשורת.

לאחר שיחתנו ולבקשתכם, הוזמן החשמלאי של החברה, ביצע סיור יחד איתנו על מנת להבין את תכולת העבודה והגיש את ההצעות המצ"ב.

תודה רבה,

אמנון

אמנון ניסן
מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.cbs.gov.il
שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה

יחד ננצח!

From: Amnon Nissan
Sent: Monday, November 2, 2026 5:00 PM
To: 'rutverefael@bezeqint.net' <rutverefael@bezeqint.net>
Subject: בקשה להצעת מחיר לביצוע התאמות בבניין אורנים

הי איילה,

מבקש הצעת מחיר לעבודה המבוקשת כמתואר במצ"ב.

אנחנו מבקשים שאתם תעשו את העבודה באמצעות חשמלאי החברה.

נא שוחחי איתי לצורך תיאום.

תודה רבה,

אמנון

אמנון ניסן
מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.cbs.gov.il
שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה

יחד ננצח!

רפאל מבנים

רח' בית הדפוס 9, ירושלים טל: 02-6528877/8, פקס: 02-6528870

03/11/2026

לכבוד

הלמ"ס

מר אמנון ניסן

הנדון: <u>הצעת מחיר</u>

שלום רב,

להלן הצעתנו לעבודת קבלן במרכז אורנים ע"פ הצעות מצורפות:

הצעות המחיר - כ- 30,670 ₪ לא כולל מע"מ

רווח קבלני 6% - 1,840 ₪

סה"כ עלות לא כולל מע"מ - 32,510 ₪ .

סה"כ כולל מע"מ – 38,362 ₪ .

בכבוד רב

רפאל מבנים
55825452
ע. מ.

A.n.i-systems
פתרונות תקשורת | אבטחה | תכנון וביצוע פרויקטים
בחשמל

עוסק מורשה 034608133
נחל קדם 19, אספר
טלפון 053-4502964
נייד 050-4564484
www.ani-systems.co.il
shai@ani-systems.co.il

הצעת מחיר 1429

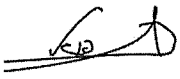
מקור

לכבוד: אשגן השקעות וניהול נכסים בע"מ

טלפון 0545771252

21/10/2026

פירוט	כמות	מחיר	סה"כ
פירוק UPS קיים כולל לוח חלוקה ושקעי סיקון תלת פאזי	1	₪750.00	₪750.00
הרכבת לוח פיצול בחדר תקשורת כולל חיווט כבל 5*10 ממ"ר מלוח חשמל משני בחדר סייבר עד לחדר תקשורת סה"כ תשתית 60 מטר	1	₪15,000.00	₪15,000.00
הוספת נקודות חשמל סימבוקס 12 מודול בחדר סייבר מלוח חשמל משני המוזן מ-UPS כולל אספקת עמדת אופיס	6	₪550.00	₪3,300.00
הכנת צנרת עבור השחלת כבל תקשורת לעמדות עבודה סימבוקס	6	₪120.00	₪720.00
חיבור נקודות חשמל קיימות בחדר סייבר ללוח חשמל משני המזין את החדר תקשורת	1	₪850.00	₪850.00
		סה"כ	₪20,620.00
		עיגול	₪0.34
		סה"כ אחרי עיגול	₪20,620.34
		מע"מ 18%	₪3,711.66
		סה"כ לתשלום	**₪24,332.00**

חתימה: 

הצעת המחיר תקפה לחודש מיום הפקתה.
אחריות על המוצרים-שנה מיום ההתקנה, כולל הגעת טכנאי מטעם החברה , איסוף והחלפת ציוד תקול במעמד הגעת הטכנאי

A.n.i-systems
פתרונות תקשורת | אבטחה | תכנון וביצוע פרויקטים
בחשמל

עוסק מורשה 034608133
נחל קדם 19, אספר
טלפון 053-4502964
נייד 050-4564484
www.ani-systems.co.il
shai@ani-systems.co.il

הצעת מחיר 1442

מקור

לכבוד: אשגן השקעות וניהול נכסים בע"מ

טלפון 0545771252

02/11/2026

פירוט	כמות	מחיר	סה"כ
התקנת נקודות חשמל אופיס כולל אספקת עמדת עבודה 12 מודול מלוח חשמל קומתי	15	₪550.00	₪8,250.00
הכנת צנרת עבור נקודות רשת מקופסת אופיס עד לתקרה	15	₪120.00	₪1,800.00
		סה"כ	₪10,050.00
		מע"מ 18%	₪1,809.00
		סה"כ לתשלום	**₪11,859.00**

חתימה:

הצעת המחיר תקפה לחודש מיום הפקתה.
אחריות על המוצרים-שנה מיום ההתקנה, כולל הגעת טכנאי מטעם החברה , איסוף והחלפת ציוד תקול במעמד הגעת הטכנאי

חתימה דיגיטלית מאובטחת
מסמך ממוחשב הופק על ידי morning של חשבונית ירוקה

מאגר מאוחד שדרוג חשמל קומה 4 אורנים הצעת מחיר 1430					
סעיף מאגר	שם פריט	כמות	מחיר מאגר	סה"כ	כולל מע"מ
3.08.50.20.0195	עמדת עבודה הכוללת רב בתי תקע דגם "אופיס 12 מודול" ...	15	1,880.00	**28,200.00**	33,276.00
הצעת ספק		15		**10,050.00**	11,859.00
סה"כ אחוז הנחה מהמאגר			**64.36170213**		

מאגר מאוחד העתקת אל פסק קומה 4 אורנים הצעת מחיר 1429					
				מאגר מאוחד	הצעת קבלן
3.08.50.20.0430	עמדת עבודה הכוללת רב בתי תקע דגם "אופיס 12 מודול" או "D20" או ש"ע ל-12 אביזרים, לרבות 12 בתי תקע A16, שתי נקודות בית תקע A16 עם צנרת ומוליכים 2.5 ממ"ר	6	1,200.00	7,200.00	3,300.00
3.08.63.10.9050	פירוק חשמלי ומכני של לוח חשמל לרבות שילוט וסימון המוליכים והכבלים שפורקו מהלוח. עומק הלוח עד 50 ס"מ. (פינוי אם נדרש, ימדד בנפרד)	1	1,570.00	1,570.00	750.00
3.08.15.18.0010	צינורות חשמל מפלב"מ (נירוסטה) בקוטר "3/4 מותקנים לקיר או לתקרה, לרבות חוט משיכה (אם נדרש), תיבות מעבר וחומרי העזר	20	70.00	1,400.00	720.00
3.08.63.10.9068	התקנה מכאנית וחיבור חשמלי של לוח חשמל דירתי בגודל עד 72 מא"זים לרבות שילוט	1	830.00	830.00	850.00
3.08.15.18.0030	צינורות חשמל מפלב"מ (נירוסטה) בקוטר "2 מותקנים לקיר או לתקרה, לרבות חוט משיכה (אם נדרש), תיבות מעבר וחומרי העזר	60	133.00	7,980.00	
3.08.50.40.0030	חציבה בקיר או ברצפת בטון בעובי עד 20 ס"מ למעבר כבלי חשמל, במידות עד 20X25 ס"מ לרבות תיקוני טיח	1	258.00	258.00	15,000.00
3.18.30.10.0081	כבל הזנת חשמל (זכר-נקבה) עבור שרתים באורך של 1.5 מ'. המחברים יהיו מחברים יצוקים מסוג C-19 (לציוד כגון מתגים). כל הכבלים יהיו מסומנים בשני קצוותיהם	60	59.00	3,540.00	
6.69.30.55.0400	שעת עבודה של טכנאי גנרטורים בימי חול בין 07:30-17: ...	16	325.00	5,200.00	
				27,978.00	**20,620.00**
כולל מע"מ				**33,014.04**	**24,331.60**
סה"כ אחוז הנחה מהמאגר					**26.30**
סה"כ הצעת קבלן לא כולל מע"מ לשתי ההצעות					30,670.00
סה"כ על פי המאגר לא כולל מע"מ					56,178.00

Vicky Zimerman

מאת:	Ofra Shochetman
נשלח:	יום חמישי 24 נובמבר 2016 10:02
אל:	Amnon Nissan; Vicky Zimerman; Noga Stern
נושא:	FW: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

שלום רב,

מבחינתי ניתן להגיש בקשה לועדת המכרזים לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.
1. סעיף 5ז' בהסכם המקורי (מ2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
2. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.
3. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.
4. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי התזים.
5. מולאו תנאי סעיף 5ז' בהסכם המקורי:
   - השוכר (מנהל הדיור) פנה בכתב למשכיר לגבי בקשת התוספות
   - המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים ושלח אליו את הצעת המחיר
   - טרם ביצוע התוספות ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.

אפשר להוסיף גם את המלצתו של דרור אביטל, רכז הדיור בחשב הכללי, שמוסיף את המלצתו לביצוע התוספות דווקא ע"י המשכיר, שכן בכך נשמר רצף האחריות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני שיכול לבצע ליקויים במושכר.
וכן את דעתו כי מקובל לקיים את ההליך הזה.
וכמובן שהמחיר זול יותר מזה המוצע במאגר המאוחד.

בהצלחה

עופרה שוחטמן
מנהלת מחלקה
לשכת היועץ המשפטי
טל' 02-6592255 | נייד 050-6238355 | פקס. 02-6593003 | www.cbs.gov.il שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה

ויקי שלום.
מצ"ב התכתבות של הדיור הממשלתי עם בעל הנכס באורנים חברת גמיש.
הצעת המחיר היא ההצעה שנמסרה לדיור הממשלתי ונמסרה גם אלייך.
אודה לקידום האישור.
אמנון

מ: א.א.גמיש בע"מ [rutverefael@bezeqint.net]
נשלח: יום רביעי 23 נובמבר 2016 10:18
אל: Amnon Nissan
נושא: RE: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אזרנים בירושלים

בוקר טוב אמנון
באופן כללי מקובל עלינו,
ננסה להתאים את עצמנו

<u>הסכם</u>

שנערך ונחתם ביום כג לחודש יוני 2016

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על-ידי מורשי חתימה על פי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951 (להלן: "הלשכה ו/או הלמ"ס")

<u>מצד אחד.</u>

לבין

לרמן מבנים ישראל בע"מ, מסי חברה 512308156, המיוצג על-ידי מורשי החתימה שלו לפי מסמכי היסוד (להלן: "הממחה")

<u>מצד שני</u>

ובין

1. א.א. גמיש חברה לבנין (1992) בע"מ ח.פ. 511697492 – 60%
   ע"י שי סלומי ת.ז. 022215131 ואברהם גמיש ת.ז. 54980644 מורשי חתימה מטעמה
2. רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874 – 30%
   ע"י רפאל גמיש ת.ז. 052721230 מורשה חתימה מטעמה
3. ירום גמיש ת.ז. 058143389 – 10%

באמצעות שותפות לא רשומה רפאל מבנים, מסי עוסק מורשה 558254520, (להלן: "הנמחה")

<u>מצד שלישי</u>

הואיל וביום 27.2.2002 נחתם חוזה שכירות בין מדינת ישראל לבין המשכיר, לרמן מבנים ישראל בע"מ, עבור השכרת משרדים ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה ברחוב כנפי נשרים 68 ירושלים, בנין אורגים, לתקופה של 12 שנים (להלן: "חוזה השכירות"). חוזה השכירות הוארך בשנת 2014 עד ליום 24.11.2024 עם אופציה להארכות נוספות של 5 שנים;

והואיל ובמסגרת חוזה השכירות נחתם ביום 25.4.2004 בין הלמ"ס ובין הממחה, לרמן מבנים ישראל בע"מ הסכם ניהול תחזוקה למשרדי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בבנין אורגים לצורך הסדרת תחזוקת הרכוש הכולל שבמבנה וכן מתן שירותים נוספים בתוך המושכר (להלן: "הסכם התחזוקה המקורי");

והואיל ועל פי סעיף 3 להסכם התחזוקה המקורי, תקופת ההסכם תהיה לכל תקופת חוזה השכירות לרבות תקופות מוארכות.

והואיל וביום 6.2.2014 נחתם בין הלמ"ס ובין הממחה נספח תוספת להסכם התחזוקה המקורי, על מנת להכיל על הסכם התחזוקה המקורי את יישום ההסכם הקיבוצי בענין שיפור תנאי העסקה של עובדי הניקיון והשמירה המועסקים על ידי קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן: "נספח להסכם המקורי")

והואיל וביום 3.3.2016 נחתם הסכם בין הממחה לנמחה לצורך מכירת הנכס ומלא הזכויות שבו, לרבות זכויות וחובות הנובעות מחוזה השכירות עם הלמ"ס, לרבות הזכות לקבלת

לרמן מבנים ישראל בע"מ

רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874

א.א. גמיש חברה לבנין (1992) בע"מ ח.פ. 51-1697492

מלא דמי השכירות, האחזקה והניהול, ולרבות התחייבה לבצע את עבודות ההתאמה וההתקנה האמורות בחוזה השכירות.

והואיל וברצון הממתה להעביר ולהסב את הסכם ההתחזקה המקורי על נספחיו לנמתה והנמתה מעוניין לקבל על עצמו את ההסכם המקורי כאמור בהתאם לתנאי הסכם זה להלן: "ההסכם");

והואיל והנמתה והנמתה פנו אל הלשכה בבקשה להרשות את ההסבה כאמור לעיל;

והואיל והנמתה מציא אישורים, התחייבויות והצהרות על פי דרישת הלשכה להנחת דעתה של הלשכה (להלן: "האישורים, התחייבויות והצהרות");

והואיל והלשכה מאשרת בזה כי אין מסכימה להסבת הסכם התחזוקה המקורי על ידי הממתה לנמתה בכפוף לתנאי ההסכם.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה, הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו, האישורים, ההתחייבויות והצהרות מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כל האמור בהסכם בלשון יחיד – משמעו אף בלשון רבים, ולהיפך.
3. הממתה ממתה לנמתה והנמתה מקבל על עצמו את כל החובות והזכויות של הממתה לפי חוזה התחזוקה המקורי על נספחיו ותוקנו ללא יוצא מן הכלל, ובאת בתחתאם לחוק המראות חובות, תשכ"ט – 1969 ולפי כל דין, ההתחאה האמורה לעיל, ונקרא לעניין הסכם זה: "ההתחאות".
4. מוסכם בזאת כי תוקף ההתחאה הוא מיום 1.7.16 ובאת בתנאי מפורש שהנמתה קיים את התחייבויותיו המפורטות בסעיף 8.
5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מותנה בזאת בזאת כדלקמן:

א. הממתה והנמתה אחראים, שניהם ביחד ולכל אחד לחוד, לקיום המלא של כל התחייבויות הממתה לפי הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו.

ב. כל עובדי הממתה המבצעים את שירותי התיקון והתחזוקה בלשכה יעברו לעבוד תחת הנמתה ועל שמידה על כל הזכויות שנצברו עבורם בתקופת עבודתם תחת הממתה לרבות אך לא רק, הוותק בעבודת וצבירת התנאים הסוציאליים להם הם זכאים.

ג. מיום תוקף ההתחאה ואילך, יראו את ההסכם המקורי והתוספת להסכם מיום 2 בפברואר 2014 כמתוקן כדי לכלול שעיפים 4.5.1.1 עד 4.5.1.10 להוראת מס' 7.11.3. אין בכך כדי לגרוע מזכויות על פי דין או על פי ההסכם המקורי על תיקוני של המועסקים על ידי הממתה לפני יום תוקף ההתחאה.

ד. הנמתה מצהיר כי הוא מסכים לאמור בסעיפים 4.5.2 עד 4.5.5 להוראה מס' 7.11.3 בנושא ביקורת.

ה. הלשכה מתחייבת לשלם לממתה את כל הכספים שיגיעו מאת הלשכה לממתה ו/או לנמתה בהתאם להסכם המקורי על הארכתיו ותיקוניו כפי שיהיה מפעם לפעם (להלן: "הכספים") בנגד חשבונית מס של הנמתה.

הממתה והנמתה מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כדלקמן:

א. ההתחאה היתה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשינוי או לביטול מבל סיבה שהיא.

ב. התחייבות ו/או הזכויות נשוא ההתחאה, כולן או מקצתן, לא הומחו לאחר ולא יועברו לאחר בדרך כלשהי.

לרמן מבנים ושיווק בע"מ

7. הממחה והנמחה ישאו ביחד ולחוד באחריות המלאה והבלעדית בגין כל דרישות ו/או תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא ולחלק לשם קיצור: "תביעה") מצד אדם או גורם כלשהו כלפי הלשכה בקשר להמחאה. במקרה של תביעה כלשהי בגין ההמחאה, מתחייבים הממחה והנמחה, שניהם יחד וכל-אחד לחוד, לשפות ולפצות את הלשכה בכל סכום בו תשא הלשכה, לרבות הוצאה מכל סוג שהוא ולרבות במקרה של פשרה אשר תנשג על-ידי הלשכה, כל זאת מיד עם דרישתה הראשונה של הלשכה.

8. להבטחת קיום מלא של התחייבויות הממחה והנמחה על פי הסכם זה מתחייב הנמחה להמציא ללשכה עם חתימת הסכם זה אישורי ביטוח בהתאם לתנאי ההסכם המקורי, מלבד, כי כל הכללים וההוראות לגבי הביטוחים המפורטים בהסכם המקורי יחולו על האישורי ביטוח בדלות אלה.

9. למען הסר ספק יודגש כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי ובתוספת להסכם, וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל-צד שלישי אחר כל הזכויות הן על פי כל דין והן על פי התנים.

10. כל חוראה מהוראות הסכם זה אינה באה כדי לגרוע מהוראה אחרת שלו כי אם להוסיף עליה.

11. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה:

א. "הלשכה" - רחוב כנפי נשרים 68, פינת רחוב בקע, ירושלים.

ב. "הממחה" - רחוב פרופסור שפרינצק 3 ירושלים.

ג. "הנמחה" - רחוב ביתר הדפוס 2, ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם הלשכה

עו"ד פינקל אורי
יושב ראש הועדה המקומית
ירושלים
יושבת בראש
הועדה לסקטרים שוקה
יושבת ראש
חשבת הלשכה

מר אריה אהרון
סמנכ"ל בכיר
מינהל ונכסי אמש

תאריך:

לאשם הממחה

מורשי חתימה

תאריך:

בשם הממחה: גמיש
חברה לבנית (1972) בע"מ
ח.פ. 51-165[illegible]-2

מורשי חתימה

רפאל גמיש
יזמות ופיתוח בע"מ
ת.ז. 514567874

תאריך:

אישור עו"ש מטעם הממחה

הנני לאשר כי מר/גבי _____ ומר/גבי _____ חתמו על ההסכם הנייל מטעם הממחה בתאריך 26.6.2016, וכי הם מורשי חתימה מטעם הממחה הרשאים וחמוסמכים על-פי מסמכי היסוד של הממחה לחתום על הסכם זה בשם הממחה.

שם	תפקיד	חתימה	מס' רישיון	תאריך

אישור עו"ד מטעם הנמחה

הנני לאשר כי מר/גבי שי סלומו ומר/גבי אלעזר קלגסקי תומך על התסכם הנייל מטעם הנמחה בתאריך 19/6/16, וכי הם מורשי חתימה מטעם הנמחה הרשאים והמוסמכים על-פי מסמכי מיסוד של הנמחה לחותם על הסכם זה בשם הנמחה.

שם	חתימה		מס' רישיון	תאריך
שי סלומו		עו"ד סלומון שי מרכז לאומי 6, חיפה טלפון: 04-8632180 פקס: 04-8621850	15431	19/6/16

החשב הכללי

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי

י"ד באייר התשע"ו
22 במאי 2016
נכ. 2016-12073

לכבוד,
רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר

הנדון: <u>מושכר 596/2 - הלמ"ס, בית "אורנים", כנפי נשרים 68, ירושלים - הודעה על העברת הבעלות במושכר</u>

1. מדינת ישראל, באמצעות מינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר, שוכרת מחברת לרמן מבנים (ישראל) בע"מ, שטח משרדים בהיקף 2,776 מ"ר ברוטו, המשמש את הלמ"ס בבית "אורנים" ברחוב כנפי נשרים 68 בירושלים.
2. בראשית חודש מרץ 2016, הודיע לנו מר אלי ששון מטעם המשכירה, כי זכויות המשכירות במושכר נמכרו לשותפות רפאל מבנים מס' שותפות 558254520.
3. לאור העובדה שהנכס בו נמצא המושכר אינו רשום בלשכת רישום המקרקעים כבית משותף, הציגו בפנינו רוכשי המושכר אישור על שעבוד כספי לטובתם על ידי לרמן מבנים, וכן אישור מטעם החברה המשכנת במניין המעיד על רכישת הזכויות על ידם.
4. בנוסף לאמור לעיל, הציגו בפנינו הרוכשים את כלל המסמכים המתבקשים לצורך העברת השכירות במושכר.
5. בהתאם לכך עודכן חוזה השכירות שמספרו 2005960 במרכב"ה.
6. אנא אישורך והמשך טיפולך בהעברת הבעלות כחוזה.

בכבוד רב,

דרור אביטל
רכז דיור

העתק: מר גיר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
אורית לוין-צברי - חשבת, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
מר שלמה שגיא - ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום, משרד האוצר
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il
שער הממשלה: www.gov.il
gov
אוצר ברשת: www.mof.gov.il
חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

חוזה

שנערך ונחתם בבני ברק ביום 3 לחודש מרץ שנת 2016

בין:

לרמן מנגימו ישראל בע"מ ח.פ. 51-250815-6

רח' זבוטינסקי 3 ירושלים

ע"י אלי ששון ת.ז. 54928098 מורשה חתימה מטעמה

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

1. א.א. גמיש חברה לבנין (1992) בע"מ ח.פ 511697492 - 60%

ע"י שי טלמני ת.ז. 022215131 ואברהם גמיש. ת.ז. 54980649 מורשה חתימה מטעמה

2. רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ ח.פ 514567874 - 30%

ע"י רפאל גמיש ת.ז. 052721230מורשה חתימה מטעמה

3. יורם גמיש ת.ז 058143389 - 10%

באמצעות שותפות לא רשומה רפאל מכניס משפר עוטק 558254520

מרחי בית הדפוס 9 ירושלים

(כולם ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: והמוכרת הינה בעלת זכות חכירה המהווה של יחידה 37 בשטח של 1,127 מ"ר אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מ"ר, ויחידה- 38 בשטח של 1,161 מ"ר אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מ"ר, המהוות את שתי הקומות העליונות – קומות 3 ו-4, של בנין ברחי כנפי נשרים 68 בירושלים (להלן: "הבנין"), בבעלות רשות הפיתוח, הידוע בחלק מחלקה 34 בגוש 30332 (להלן: "הנכס או "המגרש");

אישורי זכויות ברשות מקרקעי ישראל מצ"ב כנספחים "א/1 ו- א/2" להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו; אישורי זכויות מחכי פנחס אורן מצ"ב כנספחים "ב/1" ו-"ב/2" לחוזה זה.

תשריט של המבכר והחצמדות מצ"ב כנספח "א" לחוזה זה.

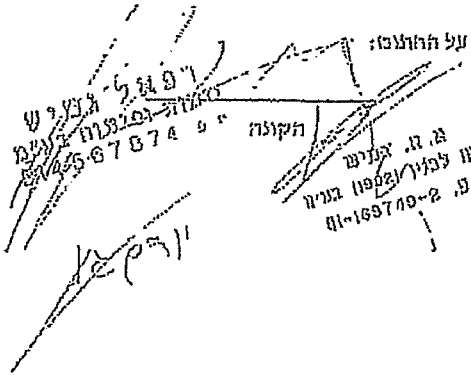
נסח של מקרקעי המבכר מצ"ב כנספח "ז".

העתק הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בגין בייא מהיחידות מצ"ב כנספחים "ח/1 ו- ח/2" להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הסכמי החכירה").

רפאל גמיש
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.פ. 514567874

X:\apps\winword7\office6_611\WI00001333.docx

11.7. בכל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים, הסכמות המקומית מוקנית לבית המשפט לו הסכמות העניינית במחוז מרכז.

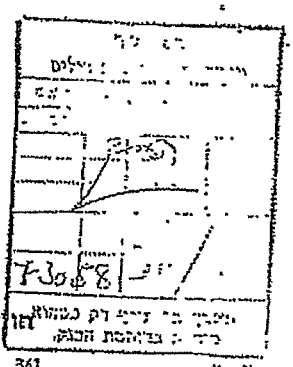


לראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת

הקונה

בנין אוניברסיטי



מדינת ישראל

מ ש ר ד ה א ו צ ר

מונהל נכסי הדיור הממשלתי

חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר 2005960

חוזה שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום 27 באוגוסט 2002

בין לרמן מבנים (ישראל) בע"מ
(ח.פ. 512308196) (להלן – המשכיר) — מצד אחד

לבין ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות
מונהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן – השוכר) — מצד שני

מ ב ו א

הואיל והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של מבנה (להלן – המבנה) או חלקו;

והואיל והמבנה ממצא בעיר ירושלים ברח' כנפי נשרים 68 וידוע כ"בית אורן" בחלקה 34/2 בגוש 30532;

והואיל ובמבנה ממצא שטח של כ- 2828 מ"ר ברוטו בקומות 3 + 4i שיועדם משרדים (להלן – המושכר) ובנוסף 8 מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא תשלום לרבות לתשלום ארנונה וימי תחזוקה (להלן – שטחי החניה);

והואיל והמשכיר זכה במכרז מס' 2000 – 23 / כ-2 (להלן – המכרז) להשכרת מושכרים שפרסמה ועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן – הדיור הממשלתי);

והואיל והדיור הממשלתי הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה בחלק ממסמכי המכרז ואשר העתק ממנו מצ"ב (להלן – חוזה ניהול התחזוקה);

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הממשלה תהיה אחראית לשלם את דמי השכירות המפורטים להלן למשכיר ודמי התחזוקה בגין עלות טל השירותים המפורט בחוזה ניהול התחזוקה הממשלתי בלבד ואת אף אם מפעל במבנה חברת ניהול מטעם המשכיר או מטעם אחרים (להלן – חברת הניהול);

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

והואיל ובהתאם למכרז הוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה במפורט להלן;

א ו לבן הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, הנספחים ופרשנות**

א. המבוא לחוזה זה, החוברת ו/או המסמכים שחולקו במסגרת המכרז (להלן – מסמכי המכרז) 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 המדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

לרמן מבנים (ישראל) בע"מ

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

(1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבונו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אחת יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 45 ימים מיום חתימת חוזה זה;

(2) תוך 21 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית, יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;

(3) 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;

(4) תוך 90 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);

(5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 21 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 יקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו יקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);

(7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 15 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 שיתעלו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקורה בחוסר יריים 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 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.
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 חשבונו ועל פי תוכניות העבודה המאושרות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במיומנות, במקצועיות ובדרמת עבודה וגימור מעולה ובהתאם לתקנים הטובים ביותר;

ו. הדיור הממשלתי יהיה רשאי למנות בצוע אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה ואולם אין בפיקוח זה לעשות את הדיור הממשלתי, מהנדסיו או המשלמה 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 לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לנאמר לעיל.

ז. <u>שינויים ותוספות</u>

במידה וידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם נכללים בתכניות העבודה המאושרות (להלן - התוספות) יפעל הדבר כלהלן:

(1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
(2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לבצוע התוספות;
(3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יתקבל ביצוען במסגרת בכתב חתום בידי ממלא מקומי הדיור הממשלתי או נשוב משרד האוצר או סגנו או חשב המשרד (בהגדרתו

לרמן מנים
ישראל בע"מ

א. אזרונוב
חשב (בכיר) חבי"ם

בסעיף 9.ב(1) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספת איננו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

ח. <u>עבודות השוכר</u>

(1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת 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 וחכל ככפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

(2) המשכיר לא יהיה 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, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר ואת כבר-רשות שאין עמה זזקה ובתיאום עם המשכיר.

(4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים והחיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שבל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורים לעיל.

ט. נדי להבטיח רפיון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר בנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר ובדי להבטיחה המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א לחלן, זפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית בערבות ביצוע (להלן - הערבות), בגוסת שרוגמחו מופיעה בתוספת השנית לחוזה זה בסכום ששיעורו שווה ל10% שי"ת עצמוד למדד של חודש יצואר 1999 לכל מ"ר ברוטו של המושכר. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהונו 30 ימים מהיום המשוער במועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות במועל על פי דרישת השוכר או-חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ואו לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה.

השוכר והוא 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.

תוך 14 ימים ממסירת המושכר לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 3.ב, המאוחר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

י. <u>אישורים מטעם הדיור הממשלתי</u>

כל האישורים הנדרשים מטעמו של הדיור הממשלתי מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה או מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של התשב הכללי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או ע"י מי שימונה מנהל נכסי הדיור הממשלתי או זחשב הכללי או סגנו, לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגביו תנאי סעיף 7.ז לעיל

6. מסירת המושכר

א. המושכר יימסר לידי הממונה המחוזי על הדיור הממשלתי, או מי שימליץ מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 15/11/2002 כשהמושכר ריק מכל הפץ לאדם ופנוי לשמוש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתוכנית העבודה המאושרת ולוח הזמנים לביצוע העבודות לשביעות

לרמן מבנים
ישראל בע"מ

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

השוכר:

סגן וחשב הכללי לנכסים/
מנהל נכסי הדיור הממשלתי

חשב משרד האוצר

אישור עו"ד עורך כי החתימות הנ"ל ע"י המשכיר בשהוא מאגיד מחייבים את המשכיר לפי מבאי החקנון של המשכיר:

תאריך: 3.3.22

החתימה:

ארי'אל מנור עו"ד
רח' אבא הלל 15 רמת-גן
ישיון מק' 9265

הודעת:

<u>התוספת הראשונה</u>

<u>עקרונות הממדידה</u>

על התוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לענייין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגינם ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול ותחזוקה;

"שטחי שירות" - שטחים שהם עשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגינם לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומסים מוניציפליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות: שטחי וחדרי שירות; חדרי מכונות מכל סוג שהוא; חדרי חשמל; חדרי סילוק העצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פתיח פתוח ומקורה;
מתקנים ומבנים מקורים ופתוחים על גג המבנה; פירים מכל סוג שהוא; מעברים וגשרים פתוחים ומקורים; מדרגות ומעברי מילוט וחירום; חללים, "בולטים", מובלעות ושטחים שגובהם פחות מגובה הסטנדרטי על פי התקן; חריגות בניה למעט שטחים בקומות המרתפים ו/או חניות, מלבד שטחים ומקומות חניה שיוסכם עליהם במפורש, לרבות מבואות ומעברים אל המעליות ו/או כניסות.

לצורך חשלום דמי חשכירות ודמי ניהול התחזוקה יחולו עקרונות הממדידה לשטחים העיקריים כלהלן:

לשטח המושכר בפועל יתווסף - חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה, כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחים אלה משמשים את השוכר אולם לא יכללו שטחי שירות ולא ישולם דמי שכירות או דמי ניהול תחזוקה עבור שטחי שירות.

לרמת מבנים
ישראל בע"מ

א. אחרונוב
חשב (בכיר) המשרד

סיכום בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים (ע.מ. 558254520)
לביצוע שדרוג מערך המיזוג בחמ"ל סייבר - בניין אורנים

15.12.2021-19.12.2021 וועדת מכרזים רגילה מיום

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין אורנים של כ– 2,700 מ"ר, החל משנת 2002.
סעיף 5ז' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן (ההסכם הוסב בשנת 2016 לשותפות רפאל מבנים), מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה מציין במכתבו מיום 7.12.2021 כי לצורך הקמת חמ"ל סייבר לפי דרישת מערך הסייבר הלאומי, אישרה ועדת המכרזים בישיבתה מ-21.12.2020 (ועדרה רגיהל 48/2020) את ההתקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע התאמות בחדר עובדי אבטחת המידע, כך שיתאים לחמ"ל סייבר. ביצוע ההתאמות הסתיים וחמ"ל הסייבר החל לתפקד. החדר מאויש בשלושה מוקדנים.
מר ניסן מוסיף כי עם אכלוס העובדים, נמצא כי טמפרטורת החדר עלתה דרמטית, בשל ריבוי מחשבים ומסכים. לאור זאת הלמ"ס התקשרה עם אלי כהן ארזי (הזמנה מס' 4502094190), בהליך התקשרות מקוצר להכנת תכנית מיזוג חדשה וכתיבת "כתב כמויות". התוכנית וכתב הכמויות הוכנו.
בהסכם עם המשכיר (מ-2002), 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 (רפאל מבנים) לקבלת הצעת מחיר, התקבלה הצעת המחיר, (מהווה הנחה של כ – 7% ממחירי המאגר המאוחד). בנוסף התקבל אישור הדיור הממשלתי לביצוע.
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.
יצוין, כי המשכיר המתקשר "לרמן מבנים" מכר את הנכס ל"רפאל מבנים" ונחתם בניהם הסכם הסבה ביום 13.7.2016.
במכתבה של עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית מ-24.11.2016, מפורט כי:

א. סעיף 5ז' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
ב. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.
ג. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.
ד. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי החוזים.
ה. מולאו תנאי סעיף 5ז' בהסכם המקורי:
- הלמ"ס יחד עם השוכר (מנהל הדיור) פנו למשכיר לגבי בקשת התוספות (המכתב הוא מהלמ"ס)
- המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים (לוחות הזמנים יקבעו בשיתוף הלמ"ס) ושלח אליו את הצעת המחיר
- טרם ביצוע התוספות ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.
לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.

לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להתקשר עם שותפות רפאל מבנים לביצוע שדרוג מערך המיזוג בחמ"ל סייבר אשר בבניין אורנים, בהתאם, לסעיף 5 ז' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-42,840 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר ובתוספת 12% רווח קבלני). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-50,125 ₪.

4. **<u>החלטות</u>**

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם שותפות רפאל מבנים כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.5.1 להוראות התכ"ם. אין צורך במילוי טופס 7.5.2 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת כיון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2002 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 הוראה 7.5.2. סעיף 5 ז' בחוזה המקורי (מ-2002) מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע שדרוג מערך המיזוג בחמ"ל הסייבר שבבית אורנים

ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-42,840 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-50,125 ₪. בכפוף לקיום תקציב.

ס' סוסנה	ג' קונסטנטינובסקי	מ' חורין/ה' לוינברג
א' ניסן	ז' רפאלבגי'	

241ak21