

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 48

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים (ע.מ. 558254520) לביצוע השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים – הקמת חמ"ל סייבר.
הנושא נדון בוועדה בתאריך 21.12.2020 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 23.12.2020



בברכה,

אמנון ניסן
מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

סיכום בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים (ע.מ. 558254520)
לביצוע השיפוצים והתאמות בבניין אורנים - הקמת חמ"ל סייבר
וועדת מכרזים רגילה מיום 21.12.2020

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין אורנים של כ- 2,700 מ"ר, החל משנת 2002. סעיף 5' 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 מ-16.12.2020 כי לצורך הקמת חמ"ל סייבר לפי דרישת מערך הסייבר הלאומי, הוחלט על ביצוע התאמות בחדר עובדי אבטחת המידע, כך שיתאים לחמ"ל סייבר. ביצוע ההתאמות, כרוכות בעבודות חשמל, מתח נמוך, קונסטרוקציה, גבס, תקרה, נגרות, ועוד. בהסכם עם המשכיר (מ-2002), סעיף 5' - 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- 12% 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. עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, מוסיפה במכתבה מ-24.11.2016 כי:
 - א. סעיף 5' 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 5' 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 שירותי לוגיסטיקה בפרויקט השיפוצים והתאמות בבניין אורנים - הקמת חמ"ל סייבר, בהתאם, לסעיף 5' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן.
3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-103,458 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-121,050 ₪.



מדינת ישראל
State of Israel


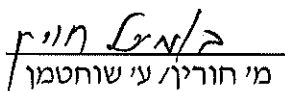
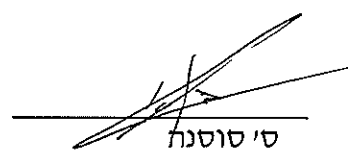
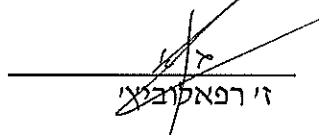
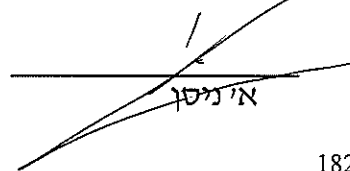


הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

4. סיכום

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם שותפות רפאל מבנים כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.3.7.1 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.6.3.1.1 – 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 7.2.9. 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 השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים - לצורך הקמת חמ"ל סייבר.
- ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-103,458 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-121,050 ₪.


 ג' קונסטנטינובסקי

 מ' חורין/ ע' שוחטמן

 ס' סוסנר

 ז' רפאלוביץ'

 א' ניסן

182ak20

אגף בכיר מדיניות, תקצוב ותמחור

קדם הזמנה לקנייה *

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

אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

שם המוצר/שרות:	שיפוץ חדר סייבר בניין אורנים קומה 3 ירושלים
כמות:	התאמות ושיפוץ עפ"י תוכניות וכתב כמויות סה"כ עלות - 113,690 ₪ לא כולל מע"מ סה"כ - 133,017 כולל מע"מ הנחה 9% - 11,970 ₪ סה"כ - 121,047 כולל מע"מ
שם הספק: (שדה לא חובה)	רפאל מבנים
צורך/מטרה/הערות:	שיפוץ חדר סייבר קומה 3 בניין אורנים 68 ירושלים
מסמכים מצורפים:	הצעת מחיר

פרטי היחידה הרוכשת:

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

אגף	תחום נכסים ולוגיסטיקה
תאריך	17.12.2020

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
	0	0000	6300
	0	.	- 0

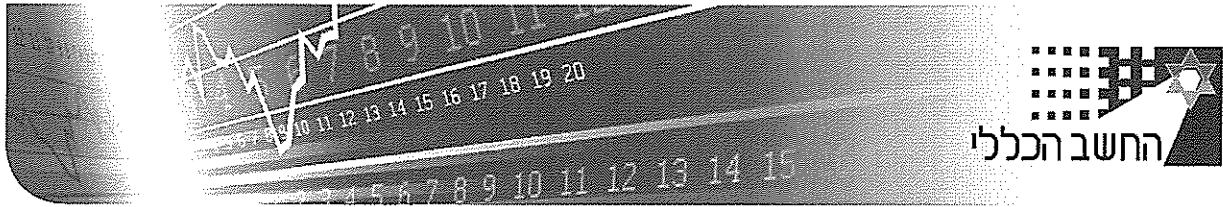
תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - 01 - 16
תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 -
שם המזמין : אמנון ניסן	חתימה

שם מאשר התקציב טאה חתימה תאריך 17.12.2020

שם מבצע ההזמנה במערכת חתימה תאריך

רצוי להעביר את הפנייה במייל בגרסת WORD

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



שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

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

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

יחידה מזמינה	משרד/יחידה
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
16.12.2020	רגילה
תפקיד	שם עורך ההתקשרות
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה	אמנון ניסן

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות עם חברת רפאל מבנים בע"מ, לביצוע התאמות ושיפוצים בבניין אורנים כנפי נשרים 68 ירושלים, לצורך הקמת חמ"ל סייבר

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

<p>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.</p> <p>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 הקמת חמ"ל סייבר לפי דרישת מערך הסייבר הלאומי, הוחלט על ביצוע התאמות בחדר עובדי אבטחת המידע, כך שיתאים לחמ"ל סייבר.</p> <p>ביצוע ההתאמות, כרוכות בעבודות חשמל, מתח נמוך, קונסטרוקציה, גבס, תקרה, נגרות, ועוד.</p> <p>בהסכם החדש, סעיף 5,ז' – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר.</p> <p>על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס, למשכיר לקבלת הצעות מחיר לביצוע העבודות. התקבלה הצעת מחיר, התואמות למחיר המאגר המאוחד. כמו כן פנתה הלמ"ס לדיור הממשלתי לקבלת אישור לביצוע עבודה באמצעות המשכיר.</p> <p>לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס.</p>

מאפייני השוק וניתוחו

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

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד)
לאור כל האמור לעיל, אבקש לממש את הזכות מתוקף ההסכם, להתקשר עם חברת "רפאל מבנים בע"מ", לצורך ביצוע השיפוצים וההתאמות. הצעת מחיר פאושלית מטעם המשכיר/הקבלן – כ-103,458 ₪ לאחר הנחה ולא כולל מע"מ (מהווה הנחה של כ-12% ממחירי המאגר המאוחד). מצ"ב טבלת מחירי מאגר מאוחד לפרוייקט זה. סה"כ כולל מע"מ - 121,047 ₪.

מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

התקשרויות קודמות בנושא

<ul style="list-style-type: none"> • 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

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

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 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:

<p>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</p>
לא

<p>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 הגכס במהלך העבודות.</p>

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

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

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

מכרז פומבי מכרז סגור פטור ממכרז לפי תקנה ___ ותקנת משנה ___

פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

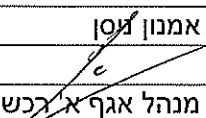
סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שוי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
							התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות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

- האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות
- האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

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

- האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות שם רשימת המציעים
- התמחות/תת התמחות מבוקשים
- רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

חתימת ממלא הטופס:

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

רפאל מבנים

ע.מ. 558254520

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

16/12/2020

לכבוד ה"מ"ס

לידי מר אמנון ניסן

מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

הנדון: התאמות ושיפוצים חדר סייבר בבניין אורנים

א.נ.

מצ"ב הצעת-נו-הצעה פאושלית, להתאמת החדר הנ"ל ע"פ תוכניות וכתב כמויות שקיבלנו מכם:

1. עבור עבודות הריסה ופירוקים + ביניים חדשים בגבס + עץ + פח + תיקרות וכו'

בצמוד לכתב הכמויות שקיבלנו מכם:

2. עבור עבודות חשמל + תקשורת + מתח נמוך ע"פ תוכניות

וכתב הכמויות שקיבלנו מכם:

3. סה"כ עלות : 113,690 ₪

מע"מ 17% : 19,327 ₪

סה"כ: 133,017 ₪

הנחה 9% : -11,970 ₪

סה"כ: 121,047 ₪

בכבוד רב,

רפאל מבנים

רפאל מבנים
ע.מ. 558254520

לוחות תשת

20	כבלים מסוג N2XY(XLPE) או NYY בחתך 5X6 ממ"ר קבועים למבנה, מונחים על סולמות או בתעלות או מושחלים בצינורות לרבות חיבור בשני הקצוות	08.031.0170
1	מבנה לוח דירתי להתקנה עה"ט, מחומר פלסטי "כבה מאליו", מקום ל-24 מא"זים לרבות פסי אפס והארקה	08.061.0150
1	מא"ז לזרם נומינלי עד 25 אמפר תלת קוטבי כושר ניתוק 6 קילואמפר	08.062.0200
1	ממסר פחת 4X40 אמפר רגישות 30 מיליאמפר דגם A	08.066.0230
8	מא"ז לזרם נומינלי עד 25 אמפר חד קוטבי, כושר ניתוק 6 קילואמפר	08.062.0010

פרויקט שיפוץ חמ"ל
סייבר

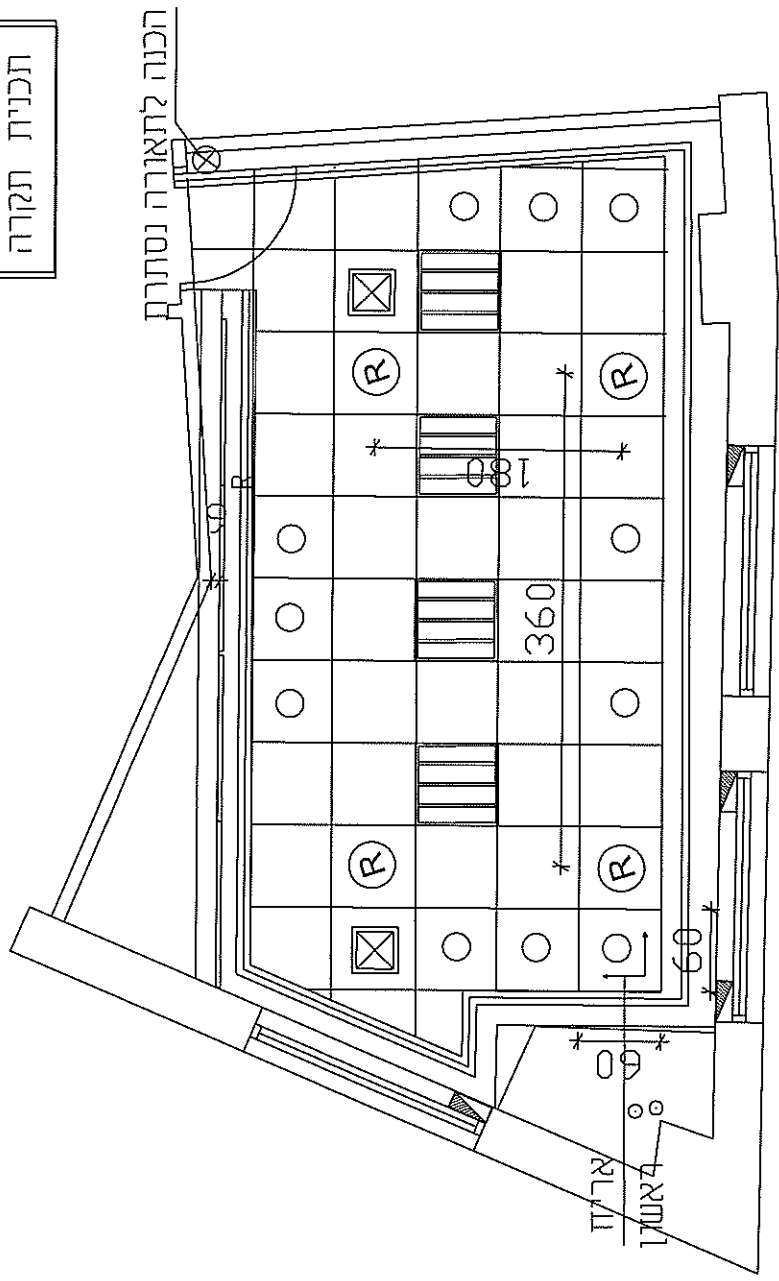
כתב כמותי מותאם מאגר מאוחד מהדורה יוני 2020

סמ"כ המחיר	מחיר יחידה	כמות	יחידת מידה	תאור העבודה	הסעיף במאגר דקל
			הערה	תצאים מוגדלים למעט תאונות עקב עבודה.	א
			הערה	ל העבודות באופן על פי כלי הבטיחות והגייחות עבודות ביני בהקפדה מוגדלת. בכל שלב הקבלן ינקוט על חשבונו בכל האמצעים תועת הפעלים בבנין חזיה מבוקרת על פי נוהלי הבטחון של הלשכה המרכזית לסטיסטיקה שיקבע בתחילת הפרויקט ותוך כדי הביצוע. לא תורשה אחסנת חומרים הנחתו עלי עבודה או ציוד מחוץ לחדר שנקבע לשימוש מוקד הסייבר העבודות שיידרשו מחוץ לחדר. יתאמו מראש באישור המפקח.	ב
			הערה	כל חק שיגרום למשדרים השכנים יתקון לאיתור לפני המשך העבודות ולשביעות רצון המפקח.	ג
			הערה	על הקבלן לקחת בחשבון שהוא פועל בשטח בו מתקיימת שגרת עבודה משרדית ראופה ולהתחשב באבא בתנן העבודות וביצוען. כל לכלוך, מסדר או פסולת שיוצרו כתוצאה מעבודת הקבלן יסולקו לאלתר. השטח חייב להישאר נקי כל העת.	ד
			הערה	באחריות הקבלן להגן ולשמור על הציוד והאלמנטים שנשארים בחדר נגון. חלונות, תריסים ונגציניים, יה' מפוזר חשון, טרמוסטטים, צנרת מסוגים שונים וכו' ולמסור אותם במצב תקין ונקי לחלוטין במיום העבודה, ללא כל תוספת מחיר.	ה
			הערה	בסיום העבודה יש להגיש תיק תיעוד ומסירה כ-4 העתקים שבו הדפסות של תכניות עדות לפי שביצע לאורך כלות, חשמל ותאורה, כולל קטלוגים והוראות שימוש עבור כל הציוד + מדיה מגנטית עם כל הקבצים בפורמט קריא. תכניות התאורה יכללו בדיקה ורישום עוצמות התאורה לפי אפיון הדיון הממשלתי.	ו
			הערה		ז
				עבודות פיתוחים בניה וגמר	1
4000	100	40	ש"ע	גבר מקצועי	6.60.10.22.0020
1725	75	23	מ"ר	פירוק הקיר אקוסטי או הקיר גבס קיימת לרבות פירוק אלמטי חלליה. גופי התאורה והבידוד (במידה וקיים) לשימוש חוזר	2.22.62.10.9020
				פירוק מגירות אכיות ואו אפקיות ואו בחורן י"י" מבגס ברוחב פרוס עד 1.0 מ', לרבות פירוק הקונסטרוקציה	2.22.62.60.9000
1125	75	15	מ"א	פירוק מחצית גבס חד קרומית קיימות, לרבות מסלולים, יעבים מפלדה ובידוד (במידה נדרש)	2.22.60.10.9000
400	80	5	מ"ר	תוספת למחצית גבס עבור זווית 90	2.22.10.10.3090
6768	282	24	מ"ר	תוספת עבור חיזוק מלוח עץ או סדרוץ בעובי 18-20 מ"מ וברוחב עד 15 ס"מ בתקרת גבס מעל הלונות להלייני וילונות	2.22.62.60.9030
3800	95	40	מ"א	תוספת למחצית גבס עבור זווית 90	2.22.10.10.0040
2220	74	30	מ"ר	מחיצות גבס חד-קרומיות (בישני הצדדים) בעובי 100-95 מ"מ, עם מסילה עליונה ותחתונה וניעבים מפח פלדה מגולוון, הכל עד גמר מושלם, מוכן לצביעה, המדידה נטו - ללא פתחים (פירוק לפתחים עם ניצבים בעובי מעל 1.2 מ"מ ובידוד אקוסטי נמדדים בנפרד)	2.22.10.10.0020
5550	185	30	מ"ר	תוספת למחצית גבס עבור בידוד אקוסטי ע"י צמר זכוכית בעובי 2" במשקל 24 ק"ג/מ"ר	2.22.10.10.2010
480	32	15	מ"ר	גליץ למחיצות חופשיות לרבות עיבוד 2 פניות בשפסל בחיוב ע"י 12.7 ס"מ	2.22.10.10.0605
282	94	3	מ"א		
966	161	6	מ"ר	חיפוי פנים לקירות בלוח גבס, לרבות לוח גבס בעובי 12.7 מ"מ, קונסטרוקציה מפרפולי אומגה מחוזקת לקיר ואו קונסטרוקציה עם מסילה עליונה ותחתונה וניעבים מפח פלדה מגולוון, הכל עד גמר מושלם מוכן לצביעה (בידוד אקוסטי נמדד בנפרד)	2.22.10.10.0200
270	90	3	ש"ע	פועל ברין מקצועי	6.60.10.10.0010

סה"כ המחיר	מחיר יחידה	כמות	יחידת מידה	תאור העבודה	הסכום במאגר דקל
1041	347	3	נקל	נקודת תקשורת אחורה מושלמת CAT-6A עשויה צינור בקוטר כדורש בהתקנה סמיה או חשיפה, לרבות כבל CAT-7 מסדרות כבלי GIGA המותאם לעבודה בקצב 10G לרבות איזור נדרש וחיבור הבקורה בשני הקצוות	3,08.50.30.0720
1840	184	10	נקל	נקודת USB משלמת עשויה צינור בקוטר כדורש בהתקנה סמיה או חשיפה, לרבות כבל משתל ומחובר קונקטור וכן איזור סיום דגם מיראל' כדוגמת "ארכה" או ש"ע, אורך הקו עד 15 מ'	3,08.50.30.0740 3,08.15.20.0530
1116	93	12	מ"א	תעלות מחולקות ברוחב 120 מ"מ ובעומק 60 מ"מ מפלסטיק, קבועות על מבנה או תליות מהתקרה, לרבות מכסה וחיוני ברזל	
134	134	1	יחידה	ממרת סימון אנעקת אש	3,34.10.10.060
3980	199	20	מ"א	אוף תאורה פרופיל עשוי אלומיניום להתקנה חיצונית/שקועות/על עמ' בלי שולים רחוב עד 24 מ"מ, גובה 5 מ"מ, כולל כיסוי פרופיל חלב, פוקי צד, קליפסים, מערכת תאורה לד 20w למטר אורך, CRI85, קיים 3000k, 4000k, 6000k (דרייבר 12VDC לא כלול במחיר יחידה), מותקן מושלם	3,08.42.50.0072

חלופה ב

תכנית תקרה



גריל אספקת מייזוג

גוף תאורה שקוע לבן R10

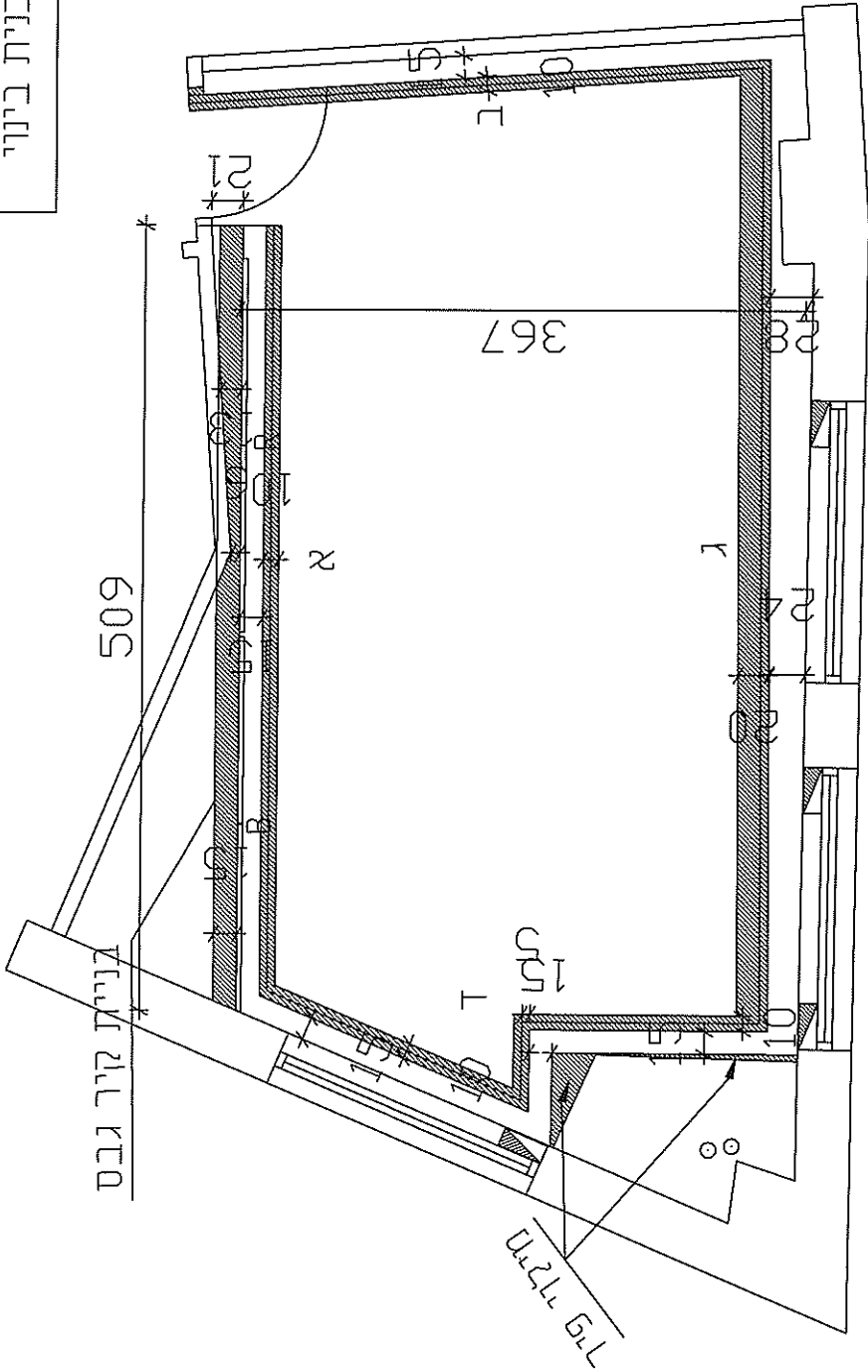
גוף תאורה כדוגמת קיים

רמקול שקוע

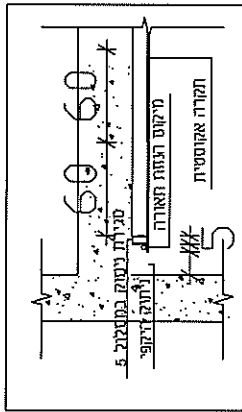
לאה נוריאג - סטודיו לעיצוב ואדריכלות פנים
 ירושלים - רחוב מיכאל בן חנוך 2
 טל : 0502677889
 פקס : 02-5630777
 e-mail : leanuriei@gmail.com

חלופה ב

תכנית בנין



דלת תמך א ב ד

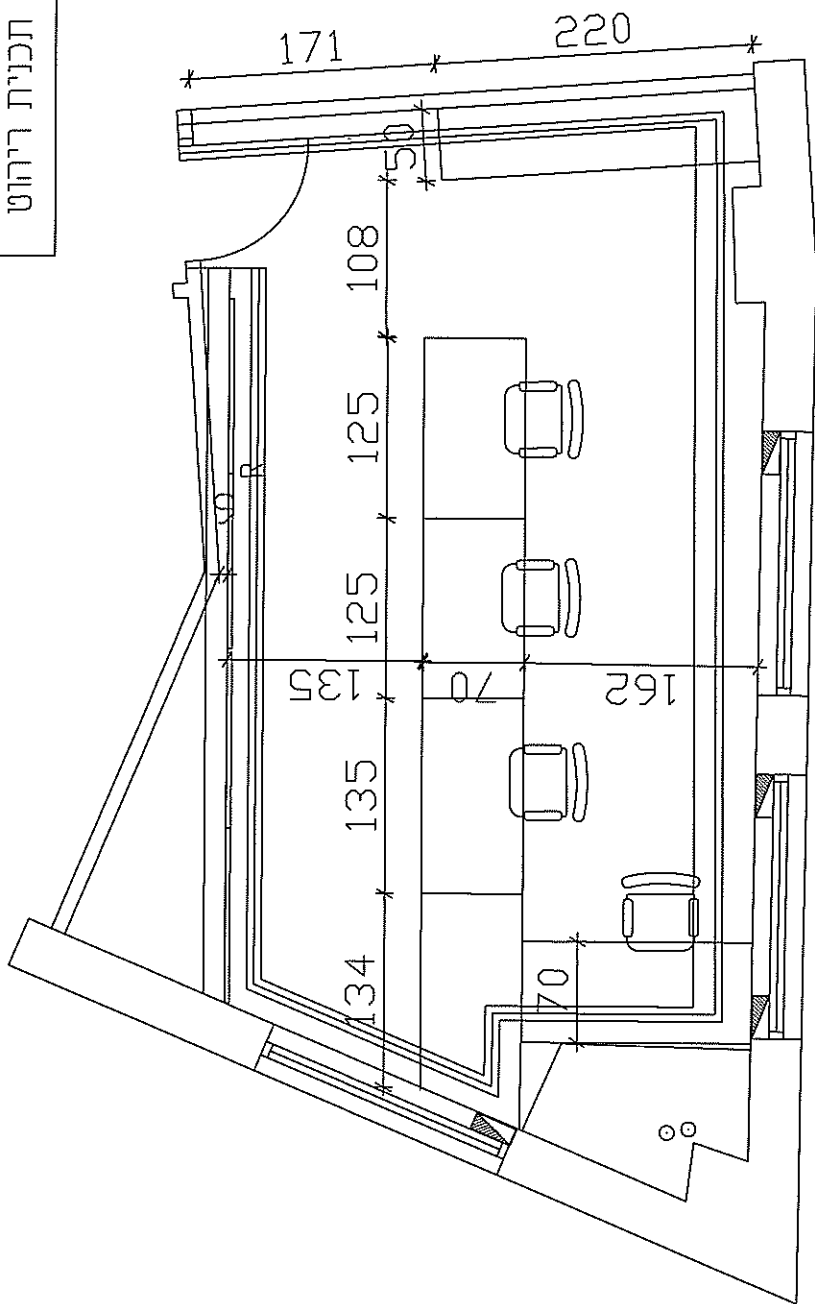


15

לאה נוריאל - סטודיו לעיצוב ואדריכלות פנים
 ירושלים - רחוב מיכאל בן חנוך 2
 טל : 0502677889
 כקס : 02-5630777
 e-mail : leanurriel@gmail.com

חזן ג יתבצע לפי המידות המצוינות

תכנית ריהוט



לאה נוריאל - סטודיו לעיצוב ואדריכלות פנים

ירושלים - רחוב מיכאל בן זנון 2

טל: 0502677889

כתוב: 02-5630777

e-mail: leannurriel@gmail.com

Vicky Zimerman

נושא: בקשה להצעת מחיר לשיפוץ מוקד סייבר בבניין אורנים: FW:

From: Amnon Nissan
Sent: Sunday, December 20, 2020 2:57 PM
To: Vicky Zimerman
Subject: FW: בקשה להצעת מחיר לשיפוץ מוקד סייבר בבניין אורנים:

ויקי, שלום.

מצ"ב אישור הדיור הממשלתי לביצוע שיפוץ חמ"ל סייבר בבניין אורנים.

תודה,

אמנון ניסן
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס: 02-6592291 | www.cbs.gov.il



From: elia@mof.gov.il [<mailto:elia@mof.gov.il>]
Sent: Sunday, December 20, 2020 2:48 PM
To: Amnon Nissan; Arye Gamish
Cc: shlomosa@mof.gov.il; Zeev Refalovitch; Eli Cohen Arazi (eca@netvision.net.il)
Subject: RE: בקשה להצעת מחיר לשיפוץ מוקד סייבר בבניין אורנים

אמנון שלום,
בהמשך לשיחתנו ובהתחשב בהנחה ממחירי המאגר המאוחד, שנתן הקבלן,
אנו מאשרים את ביצוע השיפוץ הנדרש.

אליהו ענבים מנהל תחום - מינהל הדיור הממשלתי

טלפון: 02-5317411 - נייד: 052-7906467

דוא"ל: elia@mof.gov.il



משרד האוצר
החשב הכללי



From: Amnon Nissan <Amnonn@cbs.gov.il>
Sent: Wednesday, December 9, 2020 11:14 AM
To: Arye Gamish <arye.gamish@gmail.com>
Cc: <shlomosa@mof.gov.il> שלמה שגיא; <elia@mof.gov.il> אליהו ענבים; <zeevr@cbs.gov.il> זאב רפאלוביץ (חיצוני); <eca@netvision.net.il> Eli Cohen Arazi (eca@netvision.net.il)
Subject: RE: בקשה להצעת מחיר לשיפוץ מוקד סייבר בבניין אורנים
Importance: High

הי אריה,

בהמשך לשיחתנו, מצ"ב כתב כמויות להגשת הצעתכם, בו מפורט גם כתב הכמויות של מנהל הפרוייקט, מר אלי ארזי.
במידה ויש לך שאלות נוספות, הטלפון של אלי – 050/2600629.

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.cbs.gov.il



From: Amnon Nissan
Sent: Sunday, December 6, 2020 3:39 PM
To: 'Arye Gamish'
Cc: shlomosa@mof.gov.il; elia@mof.gov.il; Zeev Refalovitch
Subject: בקשה להצעת מחיר לשיפוץ מוקד סייבר בבניין אורנים
Importance: High

אריה, שלום.

היום סיימנו את התוכנית האדריכלית ואת כתב הכמויות לעבודה זו.
מצ"ב כתב הכמויות והתוכניות לשיפוץ חדר מוקד סייבר בבניין אורנים, רחוב כנפי נשרים 68 בירושלים.
נבקש הצעתך לכתב כמויות זה – הצעה לכל שורה וכן הצעה פאושלית בנפרד.

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.cbs.gov.il



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 לוועדת המכרזים לסינוג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.
1. סעיף 5'ל 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 החוזים.
 5. מולאו תנאי סעיף 5'ל בהסכם המקורי:
 - השוכר (מנהל הדיור) פנה בכתב למשכיר לגבי בקשת התוספות
 - המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים ושלח אליו את הצעת המחיר
 - טרם ביצע 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 האחראיות 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 מחלקת
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 אורנים בירושלים

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

ה ס כ ם

שגערך ונחתם בינם 13 לחודש 8 2016

בין

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

מצד אחד

בין

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

מצד שני

בין

1. א.א. גמוש חברה לבנק (1992) בע"מ. ת.פ. 511697492 – 80% ע"י שי סלומי-ת.ז. 022215131 ואברהם ג'מליש ת.ז. 54980644 מורשי החתימה מטעמה
2. רפאל גמיש הזמות ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874 – 30% ע"י רפאל גמיש ת.ז. 052721230 מורשה החתימה מטעמה
3. יורם גמיש ת.ז. 058143389 – 10%

באמצעות שותפות לא רשומה רפאל מבנים, מסז'ווסק מורשה 558254520, (להלן: "הגמוחה")

מצד שלישי

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, בכין אורנים, לתקופה של 12 שנים (להלן: "חוזה השכירות"). חוזה השכירות הוארך בשנת 2014 עד ליום 24.11.2024 עם אופציה להארכת נוספות של 5 שנים;

ובמסגרת חוזה השכירות נחתם ביום 25.4.2004 בין הלמ"ס ובין הממוחה, לרמן מבנים ישראל בע"מ הסכם ניהול התחוקה למשרדי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בבנין אורנים לצורך הסדרת התחוקה הרכוש הכולל שבמבנה וכך מונן שירותים נוספים בתוך המושכר (להלן: "הסכם התחוקה המקורי");

ועל פי סעיף 3 להסכם התחוקה המקורי, תקופת ההסכם תהיה לכל תקופת חוזה השכירות לרבות תקופות נוארכות.

וביום 6.2.2014 נחתם בין הלמ"ס ובין הממוחה נספח תוספת להסכם התחוקה המקורי, על מנת להכיל על הסכם התחוקה המקורי את יישנם ההסכם הקלבוני בעניין שיפוץ תנאי העסקה של עובדי הניקיון והשמירה המועסקים על ידי קבלני שירותים במשרדי הממשלה. (להלן: "נספח להסכם המקורי")

וביום 3.3.2016 נחתם הסכם בין הממוחה למתח לצורך מכירת הנכס ומלא הזכויות שבו, לרבות זכויות חובות הנובעות מחוזה השכירות עם הלמ"ס, לרבות הזכות לקבלת

הואיל

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

לרמן מבנים
ישראל בע"מ
רפאל גמיש
הזמות ופיתוח בע"מ
ת.פ. 514567874

א.א. גמוש
ת.פ. 511697492 בע"מ
51-18749-2

מלא דמי השכירות, הארזקה והניחול, ולרבות החובה לבצע את עבודות ההתאמה וההנגשה האמורות בחוזה השכירות.

וברצון הממחה להעביר ולהסב את הסכום התחזוקה המקורי על נספחיו לנמחה והנמחה מעוניין לקבל על עצמו את ההסכם המקורי כאמור ובהתאם לתנאי הסכם זה (להלן: "ההסכם");

והואיל

והנמחה והנמחה פנו אל הלשכה בבקשה להרשות את ההסבה כאמור לעיל;

והואיל

והנמחה המצגא אושרים, התחייבויות והצהרות על פי דרישות הלשכה להנחת דעתה של הלשכה (להלן: "האישורים, ההתחייבויות וההצהרות");

והואיל

והלשכה מאשרת בזה כי היא מסכימה להסבת הסכם התחזוקה המקורי על ידי הנמחה לנמחה בכפוף לתנאי ההסכם.

והואיל

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה, הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו, האישורים, ההתחייבויות וההצהרות מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כל האמור בהסכם בלשון יחיד - משמעו אף בלשון רבים, ולהיפך.
3. הנמחה ממחה לנמחה והנמחה מקבל על עצמו את כל החבויות והזכויות של הממחה לפי חוזה התחזוקה המקורי על נספחיו ותיקונו ללא יוצא מן הכלל, וזאת בהתאם לחוק המראת חיובים, ותשכ"ט - 1969 ולפי כל דין. ההמחאה המתוארת לעיל, תקרא לענין הסכם זה: "ההמחאה".
4. מוסכם בזאת כי תוקף ההמחאה הוא מיום 1.7.16 וזאת בתנאי מפורש שהנמחה קיים את התחייבויותיו המפורטות בסעיף 8.
5. מבלי לפגוע בכלליות ההמחאה, מותנה בזאת כדלקמן:
 - א. הממחה והנמחה אחראים, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, לקיומן המלא של כל ההתחייבויות והנמחה לפי הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו.
 - ב. כל עובדי הממחה המבצעים את שירותי הניקיון והתחזוקה בלשכה יעברו לעבוד תחת הנמחה תוך שמירה על כל הזכויות שנצברו עבורם בתקופת עבודתם תחת הממחה לרבות אך לא רק, הוותק בעבודה וצבירת התנאים הסוציאליים להם הם זכאים.
 - ג. מיום תוקף ההמחאה ואילך, יראו את ההסכם המקורי והתוספות להסכם מיום 2 בפברואר 2014 כמתוקן כדי לכלול סעיפים 4.5.1.1 עד 4.5.1.10 לחוזה מס' 7.11.3. אין בכך כדי לגרוע מזכויות על פי דין או על פי ההסכם המקורי על תיקונו של המועסקים על ידי הממחה לפני יום תוקף ההמחאה.
 - ד. הנמחה מצהיר כי הוא מסכים לאמור בסעיפים 4.5.2 עד 4.5.5 להוראה מס' 7.11.3 בנושא ביקורת.
 - ה. הלשכה מתחייבת לשלם לנמחה את כל הכספים שיגיעו מאת הלשכה לממחה ואו לנמחה בהתאם להסכם המקורי על הארכיוו ותיקונו כפי שיואריך מפעם לפעם (להלן: "הכספים") כנגד חשבונית מס של הנמחה.
- א. הממחה והנמחה מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כדלקמן:
 - א. ההמחאה הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשניי אר לביטול מכל סיבה שהיא.
 - ב. החבויות ואו הזכויות נשוא ההמחאה, כולן או מקצתן, לא הומחו לאחר ולא הועברו לאחר בדרך כלשהי.

לרמן מביים
ישראל, בע"מ

רשמי ממושב
המחלקה הכלכלית
ת.פ. 514567874
א.א. גמליש
המחלקה הכלכלית
ת.פ. 514567874

7. הממחה והנמחה ישאו בקודם ולחוד באחריות המלאה והבלעדית בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה מכל מיין וסוג שהוא (להלן לשם קיצור: "תביעה") מצד אדם או גורם כלשהו כלפי תלשכה. בקשר להמחאה. במקרה של תביעה כלשהי בגין ההמחאה, מתחייבים הממחה והנמחה, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשפות ולפצות את תלשכה בכל סכום בו תשא תלשכה, לרבות הוצאה מכל סוג שהוא ולרבות במקרה של פשרה אשר תושג על ידי תלשכה, כל זאת מיד עם דרישתה הראשונה של תלשכה.
8. להבטחת קיום מלא של התחייבויות הממחה והנמחה על פי הסכם זה מתחייב הנמחה לחמציא לתלשכה עם חתימת הסכם זה אישורי ביטוח בהתאם לתנאי ההסכם המקורי. מלבד, כי כל הכללים והחוראות לגבי הביטוחים המפורטים בהסכם המקורי יחולו על אישורי ביטוח אלה.
9. למען הסדר ספק יודגש כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי ובתוספת להסכם, וכי לתלשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות הן על פי כל דין והן על פי החוקים.
10. כל חוראה מהוראות הסכם זה אינה באה כדי לגרוע מהוראה אחרת שלן כי אם יקוסיף עליה.
11. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה:

- א. "תלשכה" - רחוב כנפי גשרים 68, פינת רחוב בקי, ירושלים.
- ב. "הממחה" - רחוב ז'בוטינסקי 3 ירושלים.
- ג. "הנמחה" - רחוב בית הדפוס 2, ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם הנמחה, גמיש
 חברה לבניה (1982) בע"מ
 פ.ד. 2-165-49-51
 מורשי חתימה
דפאל גמיש
 יזמות וניהול בע"מ
 תאריך: ח. ט. 514567874

בשם הממחה
 ישראלי בע"מ
 מורשי חתימה
 תאריך:

בשם תלשכה
 עמל פינקל
 מור ארליך אהרון
 מנהל ומטעמי אנוש
 תאריך:

אישור עו"ד מטעם הממחה

חנני לאשר כי מרגבי Me Gali ומרגבי _____ חתמו על ההסכם הנ"ל מטעם הממחה בתאריך 12-6-2016, וכי הם מורשי חתימה מטעם הממחה הירשאים והמוסמכים על-פי מסמכי היסוד של הממחה לחתום על הסכם זה בשם הממחה.

שם	חתימה	חתימת	מס' רישיון	תאריך
----	-------	-------	------------	-------

אישור עו"ד מטעם הנמחה

הנני לאשר כי מר/גבי ע' סלומי ומר/גבי אנה ג'אן חתמו על ההסכם הנייל
מטעם הנמחה בתאריך 19/6/16, וכי הם מורשי חתימה מטעם הנמחה הרשאים והמוסמכים על-פי
מסמכי היסוד של הנמחה לחתום על הסכם זה בשם הנמחה.

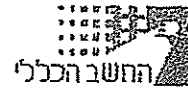
19/6/16
תאריך

15431
מס' רישיון

מס' רישיון עו"ד
הח' מודלינא 15 ת"א
טלפון: 03-6921189
פקס: 03-6921180


חתימה

ע' סלומי
שם



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

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

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 כביח משותף, הציגו בפנינו רוכשי המושכר אישור על שעבוד כספי לטובתם על ידי לרמן מבנים, וכן אישור מטעם החברה המשכנת בבניין 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 בחוזה.

בכבוד רב,

דרור אביטל
רכז דיור

העתק: מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
אורית לוי-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

ר"ח בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il
חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il
שער הממשלה: www.gov.il

ה'ס'פ'ט

שנערך ונחננם בבני ברק ביום 3 לחודש מויץ שנת 2016

ז'ין:

לרמן מגזנים ישראל בע"מ ח.פ. 6-230815-51
רח' זבוטינסקי 3 ירושלים
ניי אלי ששון ת.ז. 54928098 מורשה חתימה מטעמה
(להלן: "המומחית")

מנצ' אח'ז'

לפ'ן:

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

ניי שי טלומי ת.ז. 022215131 ואברהם גמיש. ת.ז. 54980644 מורשה חתימה מטעמה

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

ניי רפאל גמיש ת.ז. 052721230 מורשה חתימה מטעמה

3. יורם גמיש ת.ז. 058143389 - 10%

באמצעות שותפות לא רשומה רפאל מוכניס מטפר עוטק 558254520

מרתי בית הדפוס 9 ירושלים

(כולם ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מנצ' שני

הואיל: והמוכרת הינה בעלת זכות תכירה המהווה של יחידה 37 בשטח של 1,127 מייך אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מייך, ויחידה-38 בשטח של 1,161 מייך אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מייך, המהווה את שתי הקומות העליונות - קומות 3 ו-4, של בנין ברזי כנפי נשרים 68 בירושלים (להלן: "הג'נין"), בבעלות רשות הפינות, הידוע כחלק מחלקה 34 כגוש 30332 (להלן: "הנכס או "המומחית");

מנצ' אח'ז'
מנצ' שני
בע"מ

אישורי זכויות מרשות מקרקעי ישראל מצ"ב כנספחים "א/1" ו-"א/2" להסכם זה ומתווים חלק בלתי נפרד הימנו; ואישורי זכויות מוכבי פנחס אורן מוצ"ב כנספחים "ג/1" ו-"ג/2" לחוזה זה.

תשריט של הממוכר וההצמודות מצ"ב כנספח "ג" לחוזה זה.

נסח של מקרקעי הממוכר מצ"ב כנספח "ז".

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

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

אישורי מט רכישה מט שבת להעברת הזכויות בממכו עייש המוכרת כנציג להסכם זה
כנספח "ו".

והואיל והנכס מושכך למנהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן: "השוכר") ומשמש את הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה וזאת על פי הסכם שכירות מיום 27.2.02 אשר הוארך ביום 4.2.14 עד ליום
24/11/2024 וחוזר ניהול ואחזקה המצ"ב כנספח "ז(4-1)" להסכם זה (להלן: "הסכם
השינוי");

והואיל ועל פי מדידה שנערכה מטעם השוכרת לצורך חישוב המושכר על פי הסכם השכירות,
המבוססת על מדידת הקונטור החיצוני, שטח הממוכר (ברוטו) הנו 2,776 מ"ר. מצ"ב חישוב
מודד מסומן כנספח "ח" לחוזה זה.

והואיל: וברצון המוכרת למכור לקונה את מלוא זכויותיה בנכס, וברצון הקונה לרכוש מהמוכרת
את מלוא זכויותיה בנכס כאשר הנכס חופשי מכל חוב, ויקול, שיעבוד, משכון, צווי הריטה
כלשהם וזכויות צד ג' כלשהן, לנעט כמפורט בסעיף 2.12 להלן;
לכן הצעה, הושלם חלופתה בין הצדדים מילקמן;

1. מנבוא ונצפתינו

- 1.1. המנבוא להסכם זה, הצהרות וצדדים בו ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לנוחיות ההתמצאות בלבד, ולא ישמשו לצרכי פרשנותו.

2. הצהרות והצהרות ונצפתינו

- 2.1. המוכרת מצהירה כי היא בעלת הזכות להירשם כחוכרת בנכס בלשכת רישום המקרקעין
וכי היא רשומה כחוכרת בנכס ברשות מקרקעי ישראל בהתאם להסכמי ההכירה.
- 2.2. המוכרת מצהירה כי רכשה את זכויותיה בנכס מאת פנתס אורן 1991 בע"מ (להלן:
"אורן") אשר נתנה את הבנין וזאת בהתאם להסכמים מחודש מאי 1996 המצ"ב כנספח
ט/1-2 להסכם זה (להלן: "הסכמי הרכישה").
- 2.3. המוכרת מצהירה כי אין לה כל חוב כספי לאורן בגין הסכמי הרכישה ואו הממכר וכי
היא שילמה 1% מתמורה על פי הסכם הרכישה החשופות בהוצאות אורן ברישום
כמפורט בסעיף 9.15 להסכמי הרכישה.
- 2.4. המוכרת מצהירה כי בגוועד חתימת הסכם זה, טרם נרשם הננין כבית משותף וזכויותיה
של המוכרת טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וכי אין לה כל יזיעה ואו נגיעה באשר
להליכי רישום הבית המשותף.
- 2.5. המוכרת מצהירה כי בידיה אישורי מט שבת ומט רכישה להעברת הזכויות על שמה בגין
הסכמי הרכישה המצ"ב כנספח "ז" לעיל להסכם זה.
- 2.6. כי ידוע לה שהוגשה על ידי אורן בקשה לשינוי תביע שמספרה 101-0054379 בנוגע לבנין
וכי בקשה זו מצוייה בהליכי אישור. החלטת ועדה בנוגע לתביע וכן תכתובות בין ב"כ

ישו"ש
בשם
המנבוא
הנציג

18/11/24
18/11/24

רפאל גנליש
יומרת ופיונות בע"מ
ט 1 4 5 6 7 8 7 4 . פ ח

2.13. המוכרת מצהירה כי הבנין אינו חזש וכי הוא נבנה לפני עשרים שנה ועל פי מיטב ידיעתה על פי היתר בניה כדון וניתן בגינו טופס 4 וכי למיטב ידיעתה אין בממכר חריגות בניה ומצב מערכתיו בהתאם כאשר נדרשות ומברצעות מיזי פעם בפעם ועבודות תחזוקה במערכות. מובהר כי המבנה על מערכותיו נמכר לקונה במצבם as is ללא כל מצג מצד המוכרת.

3. הצהרות הקונה ותנאי בויתו

3.1. הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק את הנכס הן מבחינה פיזית לרבות טביבות, מיקומו במבנה, דרכי הגישה אליו וכד', השימושים השונים הנעשים במבנה, והן מבחינה משפטית וטכנית ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות, בדיקות זכויות המוכרת בנכס, יעוד הנכס, התוכניות התלוות עליו, זרישות הרשות המקומית ו/או תועדות לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הפקעות קיימות ו/או צפויות ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת מחמת אי התאמה ו/או ברירה ו/או פגמים והוא מוותר על כל טענה כזו, בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת בהסכס זה ולהצהרות המוכרת על פי חוזה זה.

3.2. המוכרת מצהירה כי לא ידוע לה על פגם מהותי נסתר בנכס שאינו ניתן לגילוי בבדיקת קונה סביר וכי לא קיבלה דיווח מהשוכר על פגם מהותי נסתר כאמור.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי קרא ראה ובדק את נספחי ההסכס וכי ידועות לו התחייבויות המוכרת עפיי הסכמי הרכישה ופסק הדין, לרבות אך לא רק על פי סעיפים 8 ו-9 להסכמי הרכישה בנוגע לאחזקה ולרישום הנכס והקונה מקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכרת על פי הסכמים אלה ועל פי פסק הדין. ידוע לקונה שהוגשה בקשה לשינוי תביע בנוגע לבנין, לרבות בניית קומות נוספות וכי בקשה זו מצוייה בתליכי אישור

3.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהנכס מושכר לשוכר, וכי הוא קרא ומכיר את כל תנאי השכירות על פי הסכם השכירות והסכס הניהול והאחזקה המצורף לו ואת ההסכס להארכת השכירות, כי הוא יודע את מטרות השכירות ומסכים להם.

3.5. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכרת התחייבה לבצע עבודות התאמה והתגשה וכן להמציא תצהירים ואישורים הכל כמפורט בהסכם הארכת השכירות ידוע לקונה כי המוכרת לא ביצעה את עבודות התאמה והתגשה מאחר שהשוכר טרם עמד בתנאים החלים עליו לבצעם

כמו כן מצהיר הקונה כי ביכולתו לעמוד ולטפק את כל האישורים והתצהירים אשר נדרשים מצד המשכיר על פי טעיף 4 להסכם הארכת השכירות הקונה מצהיר כי הוא קיבל את כל המידע בו היה מעוניין בנוגע לניהול ותחזוקת הנכס והן לגבי חובתה של המוכרת לשלם זמני ניהול ואת חובתו של השוכר לשלם זמני ניהול ואת חובתה של המוכרת לטפק ניהול ואחזקה למושכר ואת חובתה של המוכרת להשכיר חניית, כמפורט

הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכרת התחייבה לבצע עבודות התאמה והתגשה וכן להמציא תצהירים ואישורים הכל כמפורט בהסכם הארכת השכירות ידוע לקונה כי המוכרת לא ביצעה את עבודות התאמה והתגשה מאחר שהשוכר טרם עמד בתנאים החלים עליו לבצעם

תבנה לבנין (מסמך 17)
מ.פ. 2-80
17-11-2017

רפאל גמליש
יוצרות זמיתוח בע"מ
ח.פ. 514567074

2.13. המוכרת מצהירה כי הגנין אינו חדש וכי הוא נבנה לפני מעשרים שנה ועל פי מישב ידיעונה על פי היתר בניה כזין וניתן בגינו טופס 4 וכי למיטב ידיעתה אין בממכר תריות בניה ובמצב מערכותיו בהתאם כאשר נדרשות ומבוצעות מיזי פעם בפעם עבודות ותחזוקה במערכות. מובהר כי המבנה על מערכותיו נמכר לקונה במצבם is is ללא כל מצג מצד המוכרת.

3. תצורות תקונה והתחייבויות

3.1. הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק את הנכס הן מבחינה פיזית לרבות טביבות, מיקומו במבנה, דרכי הגישה אליו וכדי, השימושים השונים הנושאים במבנה, והן מבחינה משפטית ותכנונית ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות, בזיקת זכויות ומוכרות בנכס, יעוד הנכס, התוכניות החלות עליו, זרישות הרשות המקומית ואזו הועדות לתכנון ובניה מאו רשות מקרקעי ישראל, הפקעות קיימות ואזו צפויות ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ואזו תביעות כנגד המוכרת מחמת אי התאמה ואזו ברירה ואזו פגמים והוא מוותר על כל טענה כזו, בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת בהסכם זה ולהצהרות המוכרת על פי תוזה זה.

3.2. המוכרת מצהירה כי לא ידוע לה על פגם מהותי נסתר בנכס שאינו ניתן לגילוי בבזיקת קונה סביר וכי לא קיבלה זיווח מהשוכר על פגם מהותי נסתר כאמור.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי קרא ראו ובדק את נטפחי ההסכם וכי ידועות לו התחייבויות המוכרת עפיי הסכמי הרכישה ופסק הדין, לרבות אין לא רק על פי טעיפים 8 ו-9 להסכמי הרכישה בנוגע לאחזקה ולרישום הנכס והקונה מקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכרת על פי הסכמים אלה ועל פי פסק הדין. ידוע לקונה שהוגשה בקשה לשינוי תביע בנוגע לבנין, לרבות בניית קומות נוספות וכי בקשה זו מצוייה בהליכי אישור

3.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהנכס מושכר לשוכר, וכי הוא קרא ומכיר את כל תנאי השכירות ועל פי הסכם השכירות והסכם הניהול והאחזקה המצורף לו ואת ההסכם להארכת השכירות, כי הוא ידע את מטרות השכירות ומסכים להם.

3.5. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכרת התחייבה לבצע עבודות התאמה והגשה וכן להמצא וצצהירים ואישורים הכל כמפורט בהסכם הארכת השכירות ידוע לקונה כי המוכרת לא ביצעה את עבודות התאמה וההגשה מאחר שהשוכר טרם עמד בתנאים החלים עליו לכצעט

כמו כן מצהיר הקונה כי ביכולתו לעמוד ולטפק את כל האישורים והתצהירים אשר נדרשים מצד המשכיר על פי טעיף 4 להסכם הארכת השכירות הקונה מצהיר כי הוא קיבל את כל המזיע בו היה מעוניין בנוגע לניהול ותחזוקת הנכס והן לגבי חובתה של המוכרת לשלם דמי ניהול ואת חובתו של השוכר לשלם זמי ניהול ואת חובתה של המוכרת לטפק ניהול ואחזקה למושכר ואת חובתה של המוכרת להשכיר חניות, כמפורט

ישלם תשלום גלוי
על ידי המוכרת
לשוכר

תצהיר
מ. א. גלוי
מ. א. גלוי
מ. א. גלוי
מ. א. גלוי

ר"פ אל גלוי ש
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.נ. 514567074

בכל מערך ההסכמים הנוגע לכך, וכי ואין לו ולא תהיה לו כל טענה ואו ונביעה כנגד המוכרת בגין כך כפוף לגבולות הצהרות המוכרת על פי הסכם זה.

3.6. הקונה מצהיר כי ידוע לו שעד למועד חתימת הסכם זה, טרם נרשם הבניין כביז משותף וזכויותיה של המוכרת טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וכי אין למוכרת כל אחריות או חבות בלפניו בכל הנוגע לרישום הבית המשותף ואו רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכי אין כל מצג מצידה בעניין זה, אולם המוכרת מצהירה כי אין לה כל חוב כספי נכון ליום חתימת חוזה זה בקשר לאמור לעיל.

3.7. הקונה מתחייב ומצהיר כי הוא רוכש את הזכויות בנכס כפי שתן ובמצבן דהיום ("as is") לרבות מצבן המשפטי והוכנוגי, הכל על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותזויותיו בלבד והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, מצגים, פרסומים, או הונחייבויות של המוכרת ואו מי מטעמה, למעט הצהרותיה של המוכרת בהסכם זה.

3.8. הקונה מצהיר כי אין כל מניעה מצדו לרכישת הזכויות בנכס.

4. תעטפת

4.1. בכפוף לתשלום מלוא הונמורה כמפורט בהסכם זה על ידי תקונה המוכרת מונחייבת למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיה בנכס, במצבן הן הן, והקונה מונחייב לרכוש מהמוכרת את כל זכויות המוכרת בנכס כאמור וכאשר הנכס תופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכון, צווי הריסה, כלשהם וזכויות צד גי כלשהן, למעט זכויות כמפורט בטעיף 2.12 לעיל.

4.2. המוכרת מנחה את מלוא זכויותיה וחובותיה כלפני השוכרת על פי הסכם השכירות וכל הסכמי הארכונ תקופות השכירות, לקונה החל ממועד מסירת החוקה ותשלום מלוא הונמורה למוכרת, והקונה מתחייב לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכרת את הסכם השכירות על כל הונחייבויותיה וזכויותיה מכוחו. בכלל זה, יקבל תקונה את דמי שכירות ישירות מהשוכרת החל ממועד מסירת החוקה. הצדדים יערכו הצדדים התחשבות ביניהם ויעבירו לכל אחד מהם את החלק היחסי המגיע לו בגין דמי השכירות ותשלומים אחרים בגין הסכם השכירות באופן שבו המוכרת ונהיה זכאית לדמי השכירות ותשלומים האחרים בגין החלק היחסי בתקופה עז למועד המסירה (מועד תשלום מלוא התמורה) והקונה תהיה זכאית לדמי השכירות ותשלומים האחרים בגין התקופה ממועד המסירה ואילך.

4.3. בנוסף, המוכרת מנחה לקונה את מלוא זכויותיה על פי הסכמי הרכישה מתב פנחס אורן בגין יחידות 37 ו-38, ובגין הסכם הניהול בקשר לבניין, והסכם החכירה גול רמזיי ופסק הדין והקונה מתחייב לרכוש ולקבל בהעברה את כל הזכויות וההתחייבויות כאמור.

4.4. טעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרצו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ישו אלה בעיני
תאריך חתימה

ז"ע
תבדה לבענין
מ. מ. מ. מ.
מ. מ. מ. מ.
מ. מ. מ. מ.

ר פ א ל א מ י ש
יזמון זפיתלן. ג.מ"מ
51/567074. מ. ח

5. התמורה

5.1. ותמורת הנכס ישלם הקונה למוכרת סך של [redacted] (עשרים ושישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חזשים) בנוטפת מס גרד מוסף כדין (להלן: "התמורה").

5.2. התמורה תשולם על ידי הקונה למוכרת באופן, בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.2.1. במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה למוכרת סכום של [redacted] בתוספת מע"מ (חמישה מיליון שלוש מאות ארבעים אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון").

5.2.2. הונשלם הראשון (ללא מע"מ) יופקד בידי הנאמנות של עו"ד אביגור אנגלרד (להלן: "הנאמן"). לאחר ובכפוף לרישום השעבוד ברשם המשכונות וברשם החברות ושליחת הודעה לרשות מקרקעי ישראל ולאורן כמפורט בסעיף 8.1 להלן, יפעל הנאמן בטובם התשלום הראשון אשר הופקד בידי כולקמן:

1) הנאמן ישמור בידי סכום של [redacted] (שני מיליון ואלפיים וחמש מאות שקלים חזשים) ומהווים 7.5% מסכום התמורה לצורך ושלום מקדמת מס שבת בהתאם לסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "סכום המקדמה למס שבת") ואת יתרת הסכום בסך של 3,337,500 ש"ח יעביר למוכרת.

2) הנאמן ישומש בסכום המקדמה למס שבת לצורך תשלום המקדמה באמצעות שובר שיופק על ידי שלטונות מיסוי מקרקעין ואשר יהווה אישור ללשכת רישום המקרקעין. התשלום יבוצע לא יאוחר מתמועד הקבוע לכך בחוק.

3) ככל שהמוכרת וגויש בקשה להקטנת המקדמה אשר נאושן כמפורט בחוק מיסוי מקרקעין, ישלם הנאמן את סכום המקדמה בהתאם לאישור באמצעות שובר שיופק על ידי שלטונות מיסוי מקרקעין ואשר יהווה אישור ללשכת רישום המקרקעין, והיתרה תועבר למוכרת רק לאחר אישור מס שבת או אישור על הקטנת המקדמה.

5.2.3. יתרת התמורה בסך של [redacted] בתוספת מע"מ תשולם על ידי הקונה בתוך 14 יום ממועד רישום משכון ברשם המשכונות ורישום שעבדו ברשם החברות או 25.5.16 לפי המאוחר מבין המועדים כנגד מסירת התזקה המשפטית בנכס (להלן: "מועד התשלום הסופי") וכן נגד המצאות המסבוכים והאישורים הנדרשים לצורך רישום זכויות הקונה נכס ואשר מפורטים בסעיף 8.4 להלן (להלן: "מסמכי ההעברה"), בצירוף יפוי כח בלתי חוזר, וזבל כמפורט בסעיף 8.4 להלן ובכפוף לסעיף 5.3 להלן.

5.2.4. הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד התשלום הסופי בהתראה מראש ובכתב של שבלה ימי עסקים.

ישלם מועד מע"מ

א.א.א. ג.מ.ש.מ.
משרד המשפטים
מחלקת רישום מקרקעין
ת"ד 15749-2
10821
10821

ר.פ.ל.ל.מ.י.ש.
יזמות ופיתוח בע"מ
514567074.000

5.3. אם וככל שיהיו חטרים מסמכים או אישורים כלשהם מאלה הנזכרים בסעיף 8.4 להלן, לא יהווה הזיכר הפרה של הסכם זה ולא יהווה עילה לאי ביצוע הונשלוט הסופי, במקרה זה, יופקדו כותון סכום התשלום הסופי סכום של [REDACTED] (מיליון ושבעים אלף שקלים חדשים) אשר יתווסף לסכום הנאמנות למט שבה האמור בסעיף 5.2.2 לעיל. בידון הנאמנות של הנאמן עד לקבלת המסמכים הנ"ל (להלן: "סכום הנאמנות למסמכים") לפי הפירוט כולקמן:

א. לצורך קבלת אישור עיריית וכל האישורים המפורטים בסעיף 8.4 להלן.

ב. לצורך קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות וייש הקונה.

5.4. על כל סכום אשר יופקד בנאמנות בידו הנאמן, יחולו החוראות הבאות:

5.4.1. הנאמן יפקיד את סכום הנאמנות מיוחז שיפתחו על יזו בחשבון נאמנות ויפעל בסכום הנאמנות באופן סולידי בהתאם להנחיות הכונב שיקבל מהמוכרת, בכפוף לאמור בהסכם זה, וזאת ללא כל אחריות מצדו למעט פעולה בזיון.

5.4.2. זין תשלומים שיופקדו בנאמנות ביוזי הנאמן כוין תשלום למוכרת לכל דבר וענין על פי הסכם זה.

5.4.3. הנאמן יהיה רשאי להשתמש בסכום הנאמנות למסמכים, כולו או חלקו, לתשלום מט השבח באם יחול ו/או תשלומים לרשות המקומית ו/או לעודה המקומית בגין הנכס באם יחול ו/או כל תשלום אחר הנדרש לצורך קבלת מלוא המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות עייש הקונה ו/או להנצאת בטוחות מתאימות לצורך קבלת האישורים הנדרשים. לאחר שמונה חודשים ממועד מסירת החוקה יהיה הנאמן מחוייב לבצע ונשלומים אלה ו/או להעמיד את הבטוחות לצורך קבלת האישורים כאמור, אין באמור בסעיף זה, בכזי לגרוע בחיובי המוכרת על פי הסכם זה לשלם סכומים אלה בעצמה. כמו כן אין באמור כדי לגרוע מחובת הנאמן לשלם את סכום המקדמה למט שבה כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל. סעיף זה מהווה סעיף יסודי והפרתו תהווה הפרת יסודית.

5.4.4. הנאמן יעביר את סכום הנאמנות למסמכים בצירוף פרונוי ליזי המוכרת לאחר שיומצאו לקונה ו/או לבאי כוחו המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 להלן ובלבד שבמועד זה לא יהיה עקול על זכויות המוכרת בממכר שאז יועבר הסכום רק לאחר הסרת העיקול.

5.4.5. הנאמן ישתמש בסכום הנאמנות לרישום לצורך תשלום לרשות מקרקעי ישראל (ככל שיהיה) אשר חל על המוכרת ואשר יזרש לצורך הרישום של זכויות הקונה ברשות מקרקעי ישראל, הנאמן יעביר את סכום הנאמנות לרישום בצירוף פירותיו (או יתרתו) ליזי המוכרת לאחר ביצוע הרישום ברשות מקרקעי ישראל כאמור עייש הקונה.

ישירי
מלכת
העיר

א. ר. גרויש
מלכת העיר
1992

ר. גרויש
זמרת ופילוח בע"מ
514567874.ח

5.5. המוכרת מותחייבת לשלם את כל התשלומים החלים עליה לשלטונות מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לרשות מקרקעי ישראל ואשר נדרשים לצורך קבלת מסמכי ההעברה ו/או להמציא את כל הבטוחות הנדרשות כאמור-במועדים הקבועים בחוק. כן מותחייבת המוכרת להמציא את כל מסמכי ההעברה כאמור לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה (בכפוף לכך שהרשויות הרלוונטיות יערכו את השומות במועדים הקבועים בחוק). מובהר כי לא יהיה בהגשת השגה ו/או ערר כזו לעבב המצאת האישורים החלים על המוכר על פי הסכם זה בנוגע.

5.6. התשלומים יבוצעו בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית.

5.7. התמורה, הגנה, טופיון, על סכום הונמורה, ינווסף על יו"י הקונה מועימ כזין וישולם על יו"י הקונה ביחד עם כל תשלום ותשלום כנגד חשבונית מס כדין.

5.8. הצדדים ישתפו פעולה על מנת לקבל את הסכמת שלטונות מועימ לקז את סכומי המעימ לפי חוק מעימ עד למועד בו על המוכרת לשלם את המעימ לשלטונות מועימ בגין הונשלות הראשון. הקונה יפקיד בידי הנאמן ביחד עם ביצוע הונשלות את סכום המעימ כשיק בטחון אשר יועבר על ידי הנאמן למוכרת ויפדה על ידה במועדי ונשלות המעימ אם וככל שלא התקבלה ההסכמה דלעיל על יו"י רשויות מועימ. זאמור בסעיף זה אינו גורע מחובתו של הקונה לשלם את המעימ כזין.

5.9. סעיף זה הינו בעיקרי ההסכם והפרונו מהווה הפרה יטוידת של ההסכם.

6. מנימון בנקאי

6.1. ידוע למוכרת כי בכונת הקונה לממן את התשלום הסופי כולו או תלק ועל ידי קבלת הלואה מבנק או מוסד פיננסי אחר (להלן: "המונקי") שתובטת בשעבוד שוידם על זכויותיו בנכס

6.2. לפיכך מסכימה המוכרת כי במקרה כזה, היא ותנוט לאחר העברת הונשלות הראשון למוכרת, לבקשת הקונה, בונוך 10 ימים מיזט קבלתם, על המסמכים המקובלים הנדרשים לצורך קבלת התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא וכן על מסמכים נוספים בנוטת המקובל שיידרשו על ידי הבנק לצורך מונן הלואה הקונה אחראית להעברת המסמכים כאמור לתתימות המוכרת.

6.3. במסמכים עליהם תחתום המוכרת יכללו התנאים הבאים:

(1) כי כל סכום ישולם על ידי הבנק ישירות למוכרת ו/או לנאמן (לפי הענין).

(2) כי הסכום אותו תהיה מוחייבת המוכרת להשיב לבנק (בנסיבות המחייבות השבה) לא יעלה על הסכומים שתקבל המוכרת מהבנק בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בלבד.

(3) כי בכפוף להשבה לבנק של הסכומים כאמור ימחק השעבוד על הנכס.

(4) לא תהיה הגבלה על זכותה של המוכרת בתתאס להסכם זה ו/או לדין לבטל את ההסכם בכפוף למותן הודעה מראש לבנק וחובת השבה לבנק.

ישריעלי בע"מ
איתן מוביט

211
מ. ר. א. מ. ש. 2-2
מ. ר. א. מ. ש. 2-2
מ. ר. א. מ. ש. 2-2

ר. א. מ. ש.
יזמות ופיתוח ג"מ
514,567874.פ.ח

5) לא תנהיג התחייבות מצד המוכרת לרישום ביוג משותף ו/או למועד רישום בית משותף ו/או לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום מקרקעין וכן לא יקבע מועד לרישום ברשות מקרקעי ישראל.

6.4. הקונה מצהיר כי בדק על אחריונו את אפשרותו לשעבד את הנכס ולקבל את ההלוואה מהבנק ובכל מקרה כי חובתו של הקונה לבצע את התשלומים במועדים אינה מותנית בקבלת ההלוואה ולא תהווה עילה לעיכוב בביצוע התשלום וזאת בכפוף לכילוי התחייבות המוכרת לחנוט על המסמכים כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

6.5. מובהר כי כל טכום אשר תשיב המוכרת לבנק, ככל שתשיב, יופחת מסכום ההשבה המגיע לקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

7. מטילות חזקה

7.1. במועד הנשלם הסופי (להלן: "מועד מטירת החזקה") ובכפוף לקבלת מלוא התמורה מהקונה תמוטוי המוכרת את החזקה המשפטית בנכס לידי הקונה זה זאת, במועד זה, כאשר הנכס מוחזק על ידי השוכר על פי הסכם השכירות עמו כאמור לעיל, והקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד זה.

7.2. במועד מטירת החזקה, המוכרת תעביר לקונה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם השכירות עם השוכר, לרבות הזכות לקבלת מלוא זמי שכירות האחזקה והניהול ולרבות החובה לבצע את עבודות התאמה והתנגשה כאמור בסעיף 2.8 לעיל והקונה יקבל על עצמו בהעברה זכויות והתחייבויות אלה.

7.3. כמו כן במועד מטירת החזקה תעביר ו/או תמחה המוכרת לקונה את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי הרכישה ופסק הדין והקונה יקבל על עצמו בהעברה ו/או בהמתאה זכויות והתחייבויות אלה.

7.4. כמעמד החתימה על הסכם זה יתמנו הצדדים על הודעות לשוכר, לאורן ולהברת הניהול על העברת הזכויות והתחייבויות ו/או המחאתן כאמור. ההודעות כאמור תוחזקה כיוזו של הנאמן אשר יעביר אותן לקונה כמפורט בסעיף 8.4.8 להלן. ככל שידרש לאתר מכן מטמך נוסף לצורך השלמת ההעברה ו/או ההמחאה, יתמנו הצדדים על מסמכים אלה.

7.5. טעיף זה הינו בעיקרי ההסכם והפרוטו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. וישות חזויות

8.1. כנגד ביצוע התשלום הראשון בהפקדה בנאמנות לנאמן כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, הקונה זכאי לרשום שעבוד לטובתו על זכויותיה של המוכרת בנכס ברשם המשכונות וברשם התברות

8.2. הקונה יתתום כמעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כותם של עוהייד יורם אלרואי ו/או אריאל מנור ו/או אבינו אנגלרד ו/או מרב רונפלד מנור ו/או חברה לבנין ופנמ (992) בנימ 9.9.2-169749-51

ישור 8.1
הקונה
אריאל מנור
בנימ 992

יש
חברה לבנין ופנמ (992) בנימ
9.9.2-169749-51

ישור 8.2
חברות ופנמ בנימ
9.9.2-169749-51

8.4.10. מטמכי העברת הזכויות בחכי פנחס אורן, ככל שקיימים מטמכים כאמור, תתוגמל ומאומנותים עיי הנזכר.

8.4.11. תצהיר העדר חריגות בניה לרמיי.

8.5. במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על יפוי כח בלתי חוזר לטובת עו"ד יורם אלרואי ו/או אריאל מנור ו/או אביתר אנגלרד ו/או מרב רוזנפלד מנור ו/או שי חן ו/או עוה"ד נחל אוזלבו להבטחת קיום התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה. יפוי הכוח יופקד בידי הנאמנות של בייכ המוכרת אשר יעבירו לבייכ הקונה כאמור בסעיף 8.4.4 לעיל.

8.6. הקונה מתחייב כדלקמן:

8.6.1. לשלם את מט הרכישה במועדו ולהמציא קבלה ואישור על כך למוכרת.

8.6.2. להמציא כל אישור בקשר לתשלום מסים, החלים על הקונה כאמור בסעיף 9 להלן.

8.6.3. לחתום כל המסמכים אשר ידרשו מהקונה לצורך העברת הזכויות.

8.6.4. להמציא במעמד החתימה על הסכם זה פרוטוקול זירקטוריון הקונה לאישור העסקה ולביצוע הרישום מאושר ע"י עורך דינה

8.7. הקונה יהיה אחראי בלעדי בכל הנוגע לקיום התחייבויות בקשר עם רישום הבית המשותף לכשיתבצע רישום זה, אך המוכרת מצדה מתחייבת לשתף פעולה עם הקונה ולחתום על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, ובלבד שלא תשא בתשלום לעוה"ד שירשם את הבית המשותף או בהוצאות נוספות.

8.8. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים מקונה של נכס או מוכר של נכס, לפי העניין, לצורך העברה ורישום תוכניות נכס על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל ו/או באורן. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל צד יחתום, כפי שיידרש ממונו כמוכר או כרוכש של נכס, לפי העניין ובהתאם למקובל, על כל בקשה, הצהרה, יפוי כח, שטרות או כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיחא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע הסכם זה ונוך 30 ימים מיום שידרשו לעשותו כן בכתב.

8.9. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם ותפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

משיג ונתשלומים נוספים

9.1. כל החובות, המסים האגרות, הארנונות, תשלומי החובה וההיטלים (למעט היטל השבחה עליו חל האמור בסעיף 5.5.9.להלן) וכן כל ונתשלומים אחרים, עירוניים ו/או ממשלתיים, וכן תשלומים והוצאות הבית, חשמל, מים, גז וכל התשלומים הנובעים מהשימוש השוטף או מהחזקת הנכס ו/או החלים ו/או אשר יחולו על הנכס בעליו ו/או מרזיקו לרבות תביעות ו/או זדירות ו/או טענות מצד הרשות ו/או פנחס אורן ו/או כל גוף או מוסד מוסמך

ישירי"ל בע"מ
עמ"מ סג"מ
9.

17
R.R. במיש
חברה לבנין ומסחר
169749/2
169749/2

ד. א. ל. א. ש
יצמרת ופיתוח ע"מ
514 567 574

לעניין השימוש בנכס ו/או לעניין כל התחייבות שנטלה על עצמה המוכרת למועט נושאים שהונחו הזכויות לגביהם במפורש לקונה על פי הסכם זה (להלן: "הצגת השלומים") לתקופה שעז ליום מסירת החזקה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, ואילו התשלומים לתקופה שממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת השוכר לשלם תשלומים אלה ככל שהלים עליו.

9.2. מט שבת מוקדקעין אשר יחול, אם יחול, על העסקה נשוא הסכם זה יחול על המוכרת וישולמו על ידה.

9.3. דמי היוון לרמ"י ו/או דמי הסכמה בגין העברת הזכויות ו/או דמי שימוש ראויים לרמ"י ו/או כל תשלום אחר לרמ"י בגין הונקופה שעז מסירת החזקה לקונה ו/או בגין העברת הזכויות לקונה, יחולו וישולמו ע"י המוכר.

9.4. התשלום שיודרש על יזי הרשות המקומית (למעט היטל השכחה עליו חל האמור בסעיף 9.5 להלן) בגין חובות שוטפים עז למועד מסירת החזקה יחול על המוכרת וישולם על ידה והנשולם כאמור החל ממועד מסירת החזקה, יחול על הקונה וישולם על ידו וזאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם תשלומים אלה.

9.5. היטל ההשבתה שיחול בגין זנוכניות שניתן להן ונוקף לפני מועד חתימת הסכם זה יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, היטל השבתה שיחול בגין זנוכניות שניתן להן ונוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

9.6. מט רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.

9.7. שילם צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מט אשר על פי הוראות הסכם זה חל תשלומו על משנהו (להלן: "הצד החייב") יחזיר הצד החייב לצד המשלם און התשלום כאשר התשלום ישא ריבית בשיעור של 1% (אחוז) לחודש מרחשבים מיום ביצוע התשלום על ידי הצד המשלם ועז לתשלומו על יזי הצד החייב. הריבית כאמור ונשולם בכפוף לכך שהצד המשלם הודיע מראש ובכתב לצד השני על כוונתו לשלם את התשלום או המט.

10. הפרדת ונזילפוז

10.1. הפרה יסודית של הסכם זה, הנה הפרה מהותית של הצהרות הצדדים על פי חוזה זה, איחור העולה על 14 ימי עסקים בביצוע תשלומי התמורה או במועד מסירת החזקה לקונה, אי חתימה על מסמכי הלוואה לבנק מטעם הקונה, ו/או אי תשלום מיסים ותשלומים על פי חוזה זה ו/או אי העברת כל מסמכי העברת הזכויות ע"ש הקונה. תקנה לצד הנפגע זכות לביטול ההסכם וזאת לאחר שהצד הנפגע ישלח הודעה של 15 יום מראש לצד המפר ובה יפרט און ההפרה והחפרה לא תוקנה בתוך 15 ימים אלה. במקרה של הפרה שאינה יסודית יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין כל זאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד הנפגע לכל סעד ו/או תרופה אחרים או נוספים שבדין.

10.2. צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית כהגדרתה בהסכם זה לעיל, ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 יום מיום שנדרש בכתב לנשות כן על יזי הצד הנפגע, ישלם לצד הנפגע פיצויים

ישלם פיצויים
לצד הנפגע

ה.א. בקיש
חברה בע"מ ומס' 514567874
ד.ר. ג.ר. 514567874

ר.ט.א.ל. ש
יומרת ופיתוח גמ"מ
514567874 פ.י.

בשל מלוא הנזקים שנגרמו כתוצאה ממהפרה, או לבחירתו הצד הנפגע, פיצויים קבועים מוערכים ומוטכמים מראש, בטכום של 1,350,000 ₪ (מיליון ושלושה מאות וחמשים אלף שקלים תדשים). ככל שעקב הפרת ההסכם יבטל הצד הנפגע את ההסכם כדין יוגדל טכום הפיצויים המוטכמים שישלם הצד הנפגע לסכום סכום של 2,700,000 ₪ (שני מיליון ושבע מאות אלף שקלים תדשים). טכומים אלה נקבעו לאחר שהצדדים בדקו והעריכו את הנוק שעלול להיגרם לכיזא מנהם בגין תוצאות הפרת הסכם זה על ידי הצד האחר. כל זאת, מבלי לגרוע מנכות של הצד הנפגע לכל סעד אחר שבזין לרבות ביטול ההסכם או אכיפתו.

10.3. בנוסף על האמור לעיל, כמקרה של איחור של הקונה בביצוע תשלום על חשבון התמורה, העולה על 14 ימי עסקים ישא התשלום בפיגור ריבית בשיעור של 1% לחודש, וזאת החל מיום העסקים ה-15 מבלי לגרוע בכל סעד ו/או נרופה וזעמוזים למוכרת לרבות הפיצוי המוטכם הקבוע בהסכם זה.

10.4. איחור במסירת החזקה לקונה העולה על 14 הימים הנזכרים יישא פיצוי יומי בסך של 5,000 ₪ - מעיינו לכל יום איחור מבלי לפגוע בזכות וזקונה לזבוע את כל הנזקים הנמששים שיגרמו לו עקב הפרת ההסכם.

10.5. על אף האמור לעיל, איחור של המוכרת ו/או הקונה בקיום התחייבויות על פי הסכם זה, שאינו עולה על 14 ימי עסקים, לא ייחשב להפרה של הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מחובתה של הקונה לשלם ריבית פיגורים כאמור בסעיף 10.3 לעיל.

10.6. מוסכם בזאת שבאם תתקיים שביתה ו/או לצינומים של מוסד כלשהו הקשור לביצועו של חוזה זה, ו/או מלחמה ו/או כוח עליון אשר יגרום לעיכוב בביצוע התחייבות מי מהצדדים, לא ייחשב הדבר כהפרה של חוזה זה ומועד ביצוע החיוב ידחה בהתאם.

11. כללי

11.1. מובחר כי אתזקוות יחדי הקונה בנכס הינם בחלקים המפורטים בכותרת, כאשר הקונה הקים שותפות לא רשומה. אחריות יחזיקי הקונה הינה ביחז ולחז.

11.2. הסכם זה ממצה את מכלול ההסכמות, ההבנות והמצגים שבין הצדדים ולא ישמעו צד בטענה בזכר מצג ו/או הבטחה שלא בא זכרם בהסכם זה אלא אם נכתב והוסכם במפורש אחרת.

11.3. כנובווג הצדדים הינם כמפורט בכותרת להסכם זה. לאחר קבלת החזקה בנכס, תהיה כתובתו של הקונה בנכס. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בזואר רשום לפי כתובות אלה תיחשב כאילו הגיעה לזעמוזתה בתום 72 שעות מענת המסירה למשלות בזואר.

11.4. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה בעיון וחנתמו עליו בהבינם את תוכנו.

11.5. כל צד יהיה מיוצג בהסכם זה על ידי עורך דינו.

11.6. על כל תשלום שיבצע צד על פי הסכם זה יהוסף וישולם על ידי הצד המשלם מעיינו כדין כגור חשבונית מס כדין.

ישראל
תל אביב
15.12.2015
מ. ג. ג.

מ. ג. ג.
חברת מצג-19921/2015
ת.ד. 51457874

ז. ז. ז.
יזמות ופיתוח גע"מ
51457874

2. פרטי המושכר

א. המושכר ושטחי החניה מסומנים בקו אדום בתשריט המצורף כחזה זה לצורך זהווי בלבד ומסומן בגססה א'.

ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי זהווי זה ייקבע על ידי מורד מוסמך של השוכר.
(2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחזה זה - "עקרונות מנירה".

ג. (1) במושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן - תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצייב ומסומנת כירשימות תכולת המשכיר במושכר.
(2) המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר, שאינו תקין או ראוי לשימוש, לפי דרישת השוכר.
(3) השוכר גנתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
(4) אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה בשומר חנינם בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

3. השכרת המושכר, שימושו ויעודו

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

ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר ליעוד המפורט במגוא לחזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) ועד למועד האכלסת הנקוב בסעיף 6 להלן המשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר ליעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן.
מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והיא רשאית להשתמש במושכר ליעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך לפי ראות עיניה ולהחליף אותם, כולם או חלקם, מדי פעם.

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

4. אי החולה של חוק הגנת הדייר

א. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן - חוק הגנת הדייר) או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כל שהן לדיירים בדיירים 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 שתבוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

5. התאמת המושכר ליעודו

א. המשכיר יתאים את המושכר ליעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.

ב. התכנון והתאמה וביצועם (להלן - עבודות זהותאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והתאפיון הטכני המהויים חלק ממסמכי המכרז.

ג. לוח הזמנים לתכנון וביצוע עבודות זהותאמה הינו כלהלן:

לדמן/מבנים
ישראל/בע"מ

א. אהרונב
חשב (בכיר) המשרד

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האנזר לעיל, על חשבוננו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדן, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדירור הממשלתי תוך 45 ימים מיום חתימת חוזה זה;
- (2) תוך 21 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדירור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) הוגשו הערותיו של הדירור הממשלתי ולא סוכמו הנשאים השונים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענן האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדירור הממשלתי;
- (4) תוך 90 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדירור 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) הדירור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 21 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדירור הממשלתי ולא סוכמו הנשאים השונים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענן האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדירור הממשלתי ותכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדירור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - 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 לדירור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;

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

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

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

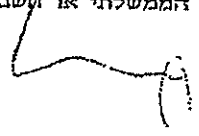
9. הדירור הממשלתי יהיה רשאי למנות נציג אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה ואולם אין בפיקוח זה לעשות את הדירור הממשלתי, המדינה או הממשלה אחראים על ביצוע עבודות ההתאמה או טיבן והמשכיר בלבד יהיה אחראי על ביצוע העבודות וטיבן; מטרת הפיקוח של הדירור הממשלתי היא מניעת אי-הבטת ומונח אפשרות לדירור הממשלתי לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לטאמר לעיל.

שינויים ותוספות

10. במידה ויירשנו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם נכללים בתכנית 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 יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל נכסי הדירור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשחמש (נכסיו) ו/או

לרמן מ. מ. מ. מ.
ישראל, יב"מ



א. אתרונב
חשב (בכיר) הביטח

בסעיף 9.ב(ו) להלן מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה טספת וביצוען לא יגרום לרחיית יום מסירת המושכר האיטור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

ח. עבודות השוכר

- (1) א. לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת 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 ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר וזהל ככפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקביות החיצונית, ביסודות או בהלקים הנשאים 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 וזאת ככר-רשות שאין עמה חוקה ובתיאום עם המשכיר.
- (4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתדרש לצורך קבלת האיטורים וההיתרים שידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורים לעיל.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האיטורים הנדרשים לפי סעיף 6.א להלן, זפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן - הערבות), בגושת שרובמתו מומיעה בתוספת השנית לחוזה זה בסכום ששוערו שווה ל-210 - ש"ח צמוד למוד של חודש ינואר 1999 לכל מ"ר ברטו של המושכר. על הערבות להיות בתוקף עז מועד שהינו 30 ימים מהיום המשוער במועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות במהלך על מי דרישת השוכר, אי-חירוש 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 ולמי חוזה זה.

הערבות תהיה צמודה למוד המחירים לצרכן שפורטם לאחרינה לפני חתימת חוזה זה.

השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 5 ו-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת החראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

תוך 14 ימים נומסירת המושכר לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוקוקל חקבלת האמור בסעיף 6.א, אמאותר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

ז. איטורים מטעם הדיור הממשלתי

כל האיטורים הנדרשים מטעמו של הדיור הממשלתי מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה או מבחינה ארכיטקטונית ינתנו ע"י האדריכל הראשי של ההושב הכללי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או ע"י מי שימנה מנהל נכסי הדיור הממשלתי או החשב הכללי או טגנו. לא יהיה בכוח איטור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה טספת אלא אם כן מולאו לגבי תנאי סעיף 1.5 לעיל

6. מסירת המושכר

א. המושכר יימסר לידי הממונה המקווי על הדיור הממשלתי, או מי שיסמיך מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאחר מיום 15/11/2002 כשהמושכר ויק מכל חפץ אדם ופנוי לשמוש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לחתימת העבודה המאושרת ולוח הזמנים לביצוע העבודה לעבודות

לרמן מבניס
ישראל בע"מ

א. אתרונוב
חשב (בכיר) המשרד

משרד האוצר

רצונו של נציג הייצור הממשלתי ה"ל ובשהמושבר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהירות אל כניסות המושבר, הופעלו במבנה ובמושבר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכנית העבודה המאושרת והתוספות שהומוגני בהתאם לסעיף 5.5 לעיל, הוא מחובר לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשובר כל האישיורים וההיתרים הנדרשים לאבולוס המושבר ושמוש במושבר לייצור המוסכם ממוסר לתכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בענף לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) היתר בניה לשמוש במושבר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד לייצור המוסכם ו/או היתר לשמוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנן התכנית המעריים, לדעת היועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו, כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;
- (2) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970;
- (3) אישור שירותי מכבי אש כולל אישור גמון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
- (4) אישור מיבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;
- (5) אישור מיבדק מיוג אוויר;
- (6) אישור מיבדק חשמל ותקשורת;
- (7) אישור מבדק יועץ אינטסטלציה;
- (8) אישור מיבדק עוצמות אור;
- (9) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות זהותאמות;
- (10) אישור כל יועץ ו/או מהכנן נוסף או אחר כנדרש;
- (11) 4 סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל ("As Made") ותוכנות סופרפחיציה מערכות הכוללות התכים בצמני מפגש מערבית;
- (12) תיק גמתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו; הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מוגעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים.

ג. בעת מסירת המושבר לשובר ייערך פרוטוקול (להלן - פרוטוקול הקבלה) שיכלול תיאור מצב המושבר והוא ייחתם ע"י נציג מינהל בכטי הייצור הממשלתי והמושכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה, תהווה אישור כי המושבר נמסר לשובר כשהוא מושלם באמור בסעיף קטן א בכפוף לאמור בפרוטוקול (חיום שבו נמסר המושבר לשובר ייקרא להלן - יום מסירת המושבר).

7. תיקונים החלים על השובר

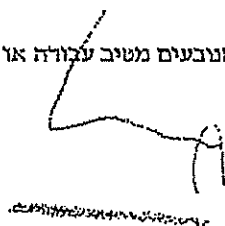
השובר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושבר הנובע משמוש לא סביר במושבר על ידי השובר, עובדיו או מבקרו, אלא אם כן הנזק נגרם ע"י המשכיר או חברת הניהול - אם תהיה - עובדיהם או שלוחיהם וכמו כן ראוי השובר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושבר, וכן חלקי את המסגרים במגני האוויר המושבר והגוררות והשקעים בפנים המושבר, הכל לפי הצרכים של השובר (להלן - תחזוקת פנים המושבר).

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

המשכיר מתחייב לבצע את כל התיקונים למושבר ולמבנה שאינם גבוליים בסעיף 7 לעיל, כדי לשמור על המושבר והמבנה על כל חלקיו - הפנימיים והחיצוניים - ועל המערכות המשרתות את המבנה ואת המושבר, במצב תקין וראוי לשימוש של השובר, עובדיו ומבקרו, ברמה גבוהה ונאותה וכן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך, לרבות: אחזקה, בדיקות תקופתיות ותקינות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות. בלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר הנפורט להלן הכלול או שיכלול במבנה:

- א. בלאי;
- ב. כל תיקון או פעולה הנבעים משיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השובר ועל חשבונו של השובר;

לרמן מרקסיס
ישראל, י"ב



א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

- ג. המעטפת ההיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות המשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרובים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויטדות המבנה;
- ד. מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב;
- ה. מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- ו. מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
- ז. מעליות ודרגמעים לרבות ביטוח אחריות;
- ח. מערכות מחוג אוויר (קירור, חימום ואורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוזי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
- ט. מעליות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- י. מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- יא. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
- יב. חיידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלי לפגוע מכללית האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;

התיקונים והעבודות 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 מנחמשכיר והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית, ומבלי לגרוע מכללית האמור לעיל, רשאי השוכר לקזוז את החוב האמור מכל סכום שיוגיע למשכיר מהשוכר. חוב כאמור בסעיף זה ישא ריבית החשוב הכללי בשיעור שייקבע מרי פעם, החל מהיום ה-3 לאחרי יום התשלום בפועל עיי השוכר.

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקות השטחים המשותפים וניהולם

א. השוכר ישא בתשלום עבור השימוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המונים המתקנים לצורך מדידת שמתים אלה.

ב. (1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרבות המערכות והמתקנים המשותפים את השטחים המשותפים. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיוודע למשכיר מנהל נכסי הדיור הממשלתי מרי פעם (להלן - המשתמש) ישלם למשכיר סכום קבוע (Fixed price) למ"ר לחדש עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן - דמי הניהול) כפי שייקבע על ידי הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיור הממשלתי (להלן - הממונה על התחזוקה). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים יכלול גם שירותי ניקון ו/או תחזוקת פנים המשרד. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסף חוזה ניהול התחזוקה בשינויים המחויבים והוא יחתם בין המשכיר לבין המשתמש.

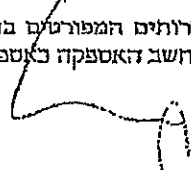
דמי הניהול הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 15 ב. להלן כאשר המדד היסודי יהיה המדד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול הנקובים לעיל.

אחריות לתשלום עבור דמי ניהול התחזוקה תתחיל החל מיום תחילת מתן השירות בפועל או מיום מסירת המושכר כאמור בסעיף 6 לעיל, המאוחר ביניהם.

למען הסר ספק, לא ייכללו בהוצאות עבור השטחים המשותפים הוצאות עבור בדיקות ונקיפות ובטיחותיות, תיקונים או החלפת מערכות ומתקנים שבאחריות המשכיר לפי סעיף 8 לעיל לרבות תיקונים בסיסיים למערכות ומתקנים אלה, מעליות ומחוג אוויר, הוצאות אלה יחולו על המשכיר בלבד.

(2) כל עור יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או חלקו באופן מלא ותקין ע"י חברת ניהול, ונדחשבו האספקה באספקה ע"י המשכיר במתחייב מהאמור לעיל.

לרמן מנצ'י
ישראלי, בע"מ



א. אהרונוב
חשב (בכיר) רח"ת

(3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה כאשר משרדים ממשלתיים (לרבות הדיר הממשלתי) יהיו הבעלים ו/או השוכרים של יותר ממחצית השטח ברשות של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה ואי יחזיר דמי התחזוקה לפי ההצעה הזולה ביותר ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים וזמנים לגבי סעיפי ההצעות ולדרוש מהמשכיר להמציא לו הצעות של כל מסנן הקשור לבקשות לספקים ושל הצעות הספקים והוא יהיה רשאי להיות נוכח בכל דין בין המשכיר לספקים. אם המשכיר יחליט לרכוש את השירותים מספק שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של 1% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שהגורם המספק את השירותים יהיה תאגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתו או אם שמספק השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

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 הכא המפורט בהודעה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן 15.7 להלן ובלבד שזמנן היסודי יהיה הזמן של החדש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.
- (4) בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל בשינויים המחוייבים. לצורך זה, יוכלו במנין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות שנקבע בסעיף 14.14 להלן, אם נקבע.

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר. עם תום תקופת השכירות, אם המשכיר ידרוש זאת, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6 לעיל או כל פרוטוקול מאוחר יותר, והכל בכפוף לתנאי חוקי התכנון והבניה הקיימים באותה עת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר הדרוש לביצוע החזרת מצב המושכר לקדמותו. היתה תקופת השכירות, לרבות כל תקופה מאוחרת, 3 שנים או יותר בפועל, יהיה השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.
- ב. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו - וחתמת המשכיר על חוזה זה מהווה יפוי כח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בניה ממוסד התכנון הנגוע לענין לביצוע השינויים - בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

היתה תקופת השכירות פחות מ-3 שנים בפועל ודרש זאת המשכיר, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האחרון כנ"ל, אם חוקי התכנון והבניה שיהיו קיימים באותו זמן יאשרו זאת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר הדרוש להחזרת מצב המושכר לקדמותו, היתה תקופת השכירות בפועל 3 שנים או יותר יהיה השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

11. תשלומי מסים ומע"מ

א. אהרונב
חשב (בכיר) המשרד

לרמן מנג'נס
ישראל א"י גע"מ

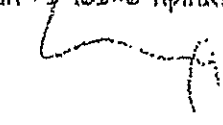
- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות התלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים ההולים על דייר, ישולמו ע"י השוכר.
- מורגש בזה כי אם המשותמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה 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 השבחות או בל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שיטי יעורר של המושכר לייעוד המוסכם או עבורות או פעולות שברצונו 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 מרי פעם.
- ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, גם ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מט תוך שבועה ימים מקבלת התשלום.
- על אף האמור לעיל, אם מנתל המכס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי חחה זה בהתאם לסעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשליו - 1975, אזי ישלם השוכר את המס ישירות לשלטונות המס המשכיר יהיה פטור מהמכאזת חשבונית מט.

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בניזקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בואת כי לא תהייה להם כל טענות ו/או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שיווג, שיפור, שיפון ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והממציא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחז הצדדים או בזדון.
- (2) למען הסר ספק, נוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חחה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, נוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ורבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יעסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.
- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר יינבעו מניזול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.
- (ב) המשכיר יהיה פטור מכל חביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בואת השוכר לשפוטו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום/הוצאה שיאלץ לשאת בהם.
- (ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו - (ב) דלעיל, המשכיר ישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בגכס, בצווד ובחצריו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.
- (ד) על אף האמור בסעיפים א ו - ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכש כתוצאה ממועשה או מחולל כקשר וכתוצאה מעבורות התאמה, וניקונים ואחזקה שיעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שרותי

כרמון מן ים
ישראל, ב"מ



א. אהרונב
תשב (בכיר) המשךד

הפוליסה תכלול סעיף אחרית צולבת.
גבול האחריות לארוע/למקרה ולשנה לא יפחת ממליון דולר ארה"ב.

- (4) השוכר מתחייב לדאוג לבטוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו ומשמוש במושכר.
- (5) השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין תביעות שיוגשו נגד המשכיר על ידי כל אדם שביצע לבין השוכר קיימים יחסי עובד ומעביד והתביעות מפעילות השוכר בשטח המושכר, אלא אם כן האירוע נגרם ברשלנות המשכיר.
- (6) המשכיר ינציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מבטח מורשה, כמפרט בסעיפי חוזה זה.
לשוכר עומדת הזכות לבדוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסה והיקף גבולות האחריות הנצויים בה. על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר הפוליסה התקפה מיד עם דרישתה ע"י השוכר.
- (7) המשכיר רשם לפניו שהביטוחים המוטלים על השוכר הינם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל חפרה לביטוח בע"מ.
- בכל מקום בסעיף 12 זה בו מופיעים הביטויים "השוכר" ו- "המשכיר", פירושה: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

- א. בכפוף לאמור בסעיף 3.ב לעיל מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחר, או לאחריים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחריים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השמוש במושכר לאחר או לאחריים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.
- ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחריים בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה (2) טילוק 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.
- ג. הוריע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה. ביום שנקבע בהודעה, אוי -
- (1) אם הוריע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המרצע, יבטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר;
- (2) אם הוריע המשכיר לשוכר כי הוא אינו מסכים לביטול החוזה או לא ענה להודעת השוכר תוך 30 ימים מיום הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה פרט לסעיף 5 חאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.
- ד. המשכיר יהיה רשאי להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הגמחה אם בשל טעות, כותם לב, ישלת השוכר תשלום כלשהו לפי הסכם זה נשוא המחאת זכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.
- ה. אם כתוצאה משינוי מדיניות של ממשלת ישראל, תחליט השוכר כי עליו להשתחרר מחוזה זה וחובה ניהול התחוקה, יהיה השוכר רשאי לבטל חוזה זה במתן הודעה למשכיר בכתב לפחות 6 ימים מראש ואזי חוזה זה יתחוקק יהיו בטלים ומבוטלים מהיום שנקבע לכך בהודעה ולא יהיו לצדדים כל תביעה או דרישה נוספת, האגוד כלפי משנה, מכח חוזה זה וחובה ניהול התחוקה מיום ביטולם פרט לזכות המשכיר לרוש מהשוכר תשלום פיצויים סבירים כדי

לרמן מבנים
ישראל, יזע"מ

א. אחרנוב
חשב (בכיר) המשרד

לצורך טעיף זה:

"רבעון" - תקופה של שלושה חרשים קלנדריים החל באחד בינואר, אפריל, יולי ואוקטובר בכל שנה.

(3) דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בהעברה בנקאית לחשבון 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.

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כרלקמן:

(1) המשכיר יהיה זכאי לתוספת לדמי השכירות הבסיסיים שנקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיוחלו בין המדד היסודי לבין המדד הקובע כנוהג 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, יקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי;

לצורך טעיף זה -

"המדד" - מדד הנחיריים לצרכן כולל פירות וירקות המפרטמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש ולרבות אותו מודד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא בנאקום, בין אם יהיה בגי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מודד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף;

"המדד היסודי" - מדד של החודש גאני 2001;

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

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

16. התחייבויות המשכיר

המשכיר מתחייב:

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

ב. לא לבנות ולא לאפשר לאחרים לבנות מבנה נוסף או אחר על המבנה, במבנה או קרוב אליו או בתוך קמפוס המבנה ללא הסכמת השוכר ולפי תנאים שיוסכמו לבין;

ג. לרשות את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהודמנת הריאשונה ואם לא ניתן לעשות זאת נידד אחרי חתימת חוזה זה, לרשות הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.

ד. להמציא לשוכר אישור מנהרשויות המוסמכות לשומש במושכר ליעדו כמשרורים. התחייבות זו הינה מתנאי היסודי בחוזה זה.

לדמי מובנים,
ישראל בע"מ

א. אהרונוב
חשב (מכיר) המשרד

השוכר מתחייב לפנות את הנושכר 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 נסיבות טכניות לא יוכל לפנות את הנושכר בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי הענין. עבור התקופה הנוספת ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות יחסיים בהתאם למשך החזקה הנוספת.

הזכות בידי הנושכר לבקר במושכר בשעות העבודה הרגילות, בתיאום מוקדם עם המשתמש.

- 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-3652 - עבור כל יום של עיכוב, בפיצוי קבוע ומוערך מראש של הגוף שייגרום ע"י כך לשוכר ותהיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות האו או לגבות סכום זה מחילוטו הערבובת הבנקאית שניתנה לפי סעיף 5 לעיל האו בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.
- ב. אם לא יפנה השוכר את הנושכר 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-3602 - עבור כל יום של עיכוב, בפיצוי קבוע ומוערך מראש של הגוף שייגרום ע"י כך למשכיר.
- ג. האמור בסעיפים קטנים א ו-ב לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים להודש 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 45 ימים, לפי הענין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי בנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי הענין.

- א. במעמד חתימת חוזה זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאור מכן במשך קיומו של חוזה זה וכן כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 -- (להלן - החוק) וכן אישור מפקיד מורשה (ממשגעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים) (אכיפת גידול חשבונית), החש"ל" (1976-1977) או מרואה חשבון או יתץ מס בי המשכיר מנחל או פטור מלחל את פנקסי החשבונית והרשומים שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכגון כן שהמשכיר נהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק.
- ב. במעמד חתימת חוזה זה, כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר:

הצגת פוליסת ביטוח אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות וחתומות ע"י מבטח מורשה, הביטוחים כאמור יחודשו מדי שנה ויהיו בתוקפם בכל נהלך חוזה שכירות זה.

לרמן מננים
ישראל, בע"מ

א. אהרנוב
חשב (בכיר) המשרד

לשוכר תהא הזכות לדרוש בכל עת מהמשכיר להציג בפניו את הפוליסות האמורות והמשכיר יהא חייב לעשות כן מיד עם הצגת הרשימה ע"י השוכר.

אי עמידה של המשכיר בתנאי הפוליסות הנדרשות בתחיה זה ואו רכישת פוליסה ע"י המשכיר בגבולות אחריות נמוכות מהאמור בסעיף 12 ב. 3. תהא לשוכר זכות מיידית לקוח סכומי בסף מדימי השכירות שהינו חייב למשכיר בגין כל נכס שהוא.

21. זכות קיזוז של הממשלה

לשוכר תהיה זכות לקוח כל סכום המגיע לו על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים מכל סכום המגיע למשכיר מהשוכר או מהמשתמש על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים.

22. הרשאה תקציבית

נציגי הממשלה החותמים על תחיה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע תחיה זה ועקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנכחי בתקנה מספר _____.

23. ביול

המשכיר יבייל חוזה זה על חשבונו והשוכר יחזיר לו מתצית דמי הביול.

24. הודעות

כל הודעה בכל הקשור לתחיה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בלואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס או זאת על פי כתובות הצדדים המופיעות לתלן או על פי כתובות אחרת שעליה יהייע צד אחד למשנהו בכתב.

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

25. כתובות

לרמן מבנים

, ישראל' בע"מ

כתובות הצדדים הן:

המשכיר: 39123 זולת 71345


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

ולראיה באים הצדדים על החתום:

לרמן מבנים

, ישראל' בע"מ

המשכיר:


חשב משרד האוצר

השוכר:
סגן החשב הכללי לנכסים/
מנהל נכסי הדיוור הננומסלתי

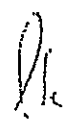
אישור ע"י עו"ד כי החתימות הנ"ל ע"י המשכיר כשהוא תאריך מחייבים את המשכיר לפי תנאי התקנון של המשוכר:

א. תאריך חתימתו של המשכיר
ב. תאריך חתימתו של המשוכר

אריאל מנור עו"ד
רח' אבנר הלל 15 תל-א
דוא"ר 6105505

תאריך: 3.3.02

חתימת:



התוספת הראשונה

עקרונות המדידה

על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לעניין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגונם ישולמו דמי שכירות, דמי גיהול תחזוקה;

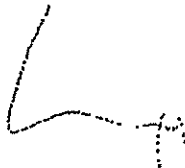
"שטחי שירות" - שטחים שהנם עשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגונם לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומסים מוניציפליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות: שטחי חדרוי שירות; חדרוי מבונות מכל סוג שהוא; חדרוי חשמל; חדרוי סילוק ועצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פתיו פתוח ומקורה;

מתקנים ומבנים מקורים ופתוחים על גג המבנה; פירים מכל סוג שהוא; מעברים וגשרים פתוחים ומקורים; מדרגות ומעברי מילוט וחירום; חללים, "כוכים", מובלעות ושטחים שגובהם פחות מגובה הסטנדרטו על פי התקן; חריגות בגייה למעט שטחים בקומות המרתפים וואו חניות, מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש, לרבות מבואות ומעברים אל המעליות וואו כניסות.

לצורך תשלום דמי השכירות ודמי גיהול התחזוקה יחולו עקרונות המדידה 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 ישולמו דמי שכירות או דמי גיהול תחזוקה עבור שטחי שירות.

לרם מבנים
ישראל בע"מ



א. אהרון
חש"ב (בכיר) המשרד

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף החשב הכללי

י" באדר התשס"ב
22 בפברואר 2002
חש. 2002-3864

לכבוד,
שלמה חביב
לרמן מכנים בע"מ

הנדון: נאשכר 596 - למ"ס, בית אורנים - תוספת להסכם שכירות

בהמשך לסיכום שהושג בנושא הסודי ניהול תחזוקה כהקשר לחוזה שכירות שבנדון, להלן התוספת לחוזה אשר משקפת את השינוי הנדרש לנוסח ההסכם כפי שהוגש לחתימתכם. אבקש חתימתכם על תוספת זו צירופה לכל עותק של נוסח החוזה הנמצא ברשותכם, והחזרתם למשרדנו להמשך טיפול בשם החומים ומכרילים.

הוסכם והוחנה בין הצדדים להוסיף לחוזה מס' 2005960 כלהלן:

1. תחזוקת המושכר והשטחים הציבוריים תיעשה על ידי החברת הניהול הפועלת במבנה בעת החתימת החוזה.
2. תשלום דמי הניהול יעשה על ידי המשרד המשתמש ישירות לחברת הניהול ללא מעורבות המשכיר וללא תשלום 7% תקורה.
3. אחריות המשכיר לגבי המושכר תישאר בהתאם למוגדר בחוזה השכירות.
4. כמידר וחברת הניהול תפסיק להעניק שירותים כבניין ואו כמושכר, מעיפים 1 עד 3 לעיל בטלים והמשכיר מתחייב לחת את השירותים הנדרשים לתחזוקת המבנה כמוגדר בחוזה השכירות.

לרמן מכנים

א. אחרונוב

נאשכר 596

חשב-למכרילים המשרד

משכיר

שוכר

בכריכת,
דוד גולרכאום

העתק:

מר גבי שוחט - מנהל נכסי הריוד הממשלתי, משרד האוצר
עו"ד גורפדי יעקב לייטון - מנהל מחלקת בכיר, משרד האוצר
גבי שרונה פלחר - ראש ענף דיור ממשלתי מחוזות, משרד האוצר
מהנדס יעקב שחם - מנהל ניהול תחזוקה - ארצי, משרד האוצר
גב יהודית מונטגר - מרכזת תכנון, לשכה מרכזית לסטטיסטיקה

ד' באדר א' התשע"ד
4 בפברואר 2014
נב. 2014-5831

הסכם להארכת שכירות

המהורה צרף לחוזה מס' 2005960
שנערך ונחתם ביום 27/02/2002

מצד אחד

בין:
לדן מבנים (ישראל) בע"מ
הג. 512308156
(להלן המשכיר)

מצד שני

לבין:
ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות מנהל נכסי הדיור הממשלתי
(להלן השוכר)

הואיל והמשכיר הינו בעל הזכויות או בעל זכויות החכירה לדורות והמתזיק הבלעדי של 2,776 מ"ר ברוטו בקומות ג' ו-ד', במבנה הנמצא בעיר ירושלים ברחוב כנפי נשרים 68 וידוע כ"מרכז אורנים", הנמצא בחלקה 34 בגוש 30332 (להלן "המושכר").

והואיל ובתאריך 27/02/2002 נחתם בין השוכר למשכיר חוזה שכירות שמספרו 2005960 (להלן "החוזה המקורי"), אשר על פיו השכיר המשכיר לשוכר את המושכר מתאריך 25/11/2002 ועד לתאריך 24/11/2012, יחד עם 2 תקופות ברירה להארכת השכירות לתקופה של עד שנה כל אחת.

והואיל והשוכר מימש את 2 תקופות הברירה שעמדו לרשותו ותקופת השכירות בין הצדדים הוארכה עד לתאריך 24/11/2014.

והואיל וכרצון הצדדים להאריך את תקופת השכירות.

הוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. תקופת הארכה

- 1.1 הצדדים מסכימים בזאת להארכת השכירות הנ"ל לתקופה נוספת מיום 25/11/2014 ועד ליום 24/11/2024.
- 1.2 לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה כל אחת. מימוש זכות ברירה זו ע"י השוכר תהיה כמתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב ישום, שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות הנוכחת בסעיף 1.1 לעיל.
- 1.3 החל מתאריך 25/11/2019 חוקנה לשוכר הזכות ליציאה מוקדמת מהסכם הארכת השכירות, וזאת על ידי הודעה בכתב על כך למשכיר 6 חודשים טרם מועד היציאה בפועל.

צד השוכר
מדינת ישראל
בשם מדינת ישראל

2. דמי השכירות

- 2.1. רמי השכירות לגבי התקופה האמורה בסעיף 1 יהיו על סך של 46 ש"ח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק.
- 2.2. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן על בסיס חודש מאי 2001. אופן ביצוע החשלומים יהיה רבעוני מראש.

3. עבודות ההתאמה

- 3.1. במסגרת הארכת השכירות, ולא יאוחר משלושה חודשים מיום חתימת הצדדים על הסכם הארכת השכירות, יבצע המשכיר במושכר, תוך פרק זמן של 3 חודשים ועל חשבונו ואחריותו, את העבודות הבאות:
- 3.1.1. הנגשת המושכר לאנשים בעלי מוגבלויות בהתאם להוראות החוק בעניין.
- 3.1.2. קידום הנגשת השטחים הציבוריים בבניין מול ועד דיירי הבניין גם כן בהתאם להוראות החוק בעניין.
- 3.1.3. צביעת כלוא המושכר.
- 3.1.4. הסרת השטיחים בחדי העבודה במושכר והחלפתם בריצוף.
- 3.1.5. הפיכת 3 דלפקי מזכירות במושכר לתדרים.
- 3.2. בסיום העבודות יעביר המשכיר לשוכר את האישורים הבאים: אישור מורשה נגישות, אישור יעץ כטיחוח, אישור תקינות מערכת החשמל ומערכת מיווג האוויר.
- 3.3. תחילת העבודות מותנית באישור המשרד המשתמש ובתיאום מראש של לוח הזמנים לביצוע עבודות ההתאמה.
- 3.4. המשכיר יעביר למשרד המשתמש העתק מטוליסת הביטוח של הקבלן המבצע טרם תחילת העבודות.
- 3.5. המשכיר יעביר לנציג הביטחון של המשרד המשתמש את פרטי העובדים טרם תחילת ביצוע העבודות, לצורך בדיקה ביטחונית.
- 3.6. היערכות המשרד המשתמש (למ"ס) לעבודות ההתאמה: על מנת שלא לעכב את ביצוע העבודות מתחייב המשרד לבאים:
- 3.6.1. השתתפות בחכנון עבודות ההתאמה ובכניית לוח הזמנים לביצוע, ושיחוף פעולה מלא במהלך העבודות על מנת שהעבודה תהיה רציפה.
- 3.6.2. להעמיד לרשות המשכיר, לכול הפחות, חמישית מהמושכר לטובת ביצוע העבודות באופן רציף.
- 3.6.3. לפנות את החודים בהם יוחלף הריצוף במלואם.
- 3.6.4. בחירת סוג המרצפות בזמן סביר.

4. תנאים לביצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה

- א. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לחוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:
- (1) ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מר"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לררוח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הג"ל.
- (2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכחב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, 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 ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם

נדון מ"ב
ישראל
בע"מ

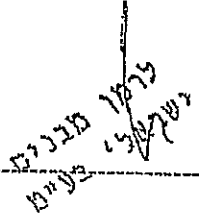
הורשעו ביוחר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת נמועד ההרשעה האחרונה.

- (3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפת של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב תחום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) 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 חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;
 - (ב) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצובים כספיים בשל יותר משש הפרות המהרות עבירה.
- (4) ימציא המשכיר לשוכר נטח חברה עובדי מרשות התאגידים הניחן להפקה ודך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il בלתיצה על הקישור "הפקת נטח חברה" כאשר בנטח לא מצוינים חרבות אגרה שנתיח לשנים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

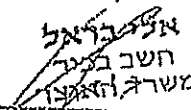
- ב. לצורך סעיפים 2.א, 3.א ו- 4.א לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 2(א) ו- 2(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.
- ג. בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה לרכות כל תקופה מארכת וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר אישור מפקיד מורשה, מר"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה ורוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לדרווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

5. כל יחר תנאיי החוזה מיום 27/02/2002, על כל סעיפיו בעינם עומדים, וכי הסכם זה הנו חלק בלתי נפרד ממנו ומהוזה המשך לו.

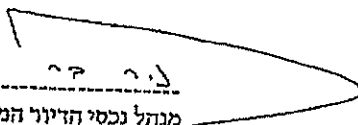
ולראיה באו הצדדים על התחום:



 המשכיר



 חשב ב"ח
 משרד האוצר
 חשב משרד האוצר



 מנהל נכסי הדיור הממשלתי
 השוכר