

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



כ"א באדר א' התשע"ט
26 בפברואר 2019
נכ. 53-2021

חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר
שנערך ונחתם בירושלים ביום

בין

_____ (ת.ז. / תאגיד מספר _____) בשיעור של _____ אחוזים

_____ (ת.ז. / תאגיד מספר _____) בשיעור של _____ אחוזים

(להלן ביחד ולחוד: **המשכיר**)

מצד אחד

לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי (להלן: **השוכר**)

מצד שני

מ ב ו א

הואיל והמשכיר הוא הרשום במרשם המקרקעין כבעלים במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ בשטח של _____ (להלן: **המקרקעין**);

והואיל והמשכיר הוא המחזיק הבלעדי וכדין של מבנה קיים במקרקעין הידועים גם כמגרש _____ בשטח של _____ שייעודו על פי תכנית _____ הינו ל- _____ (המבנה כולו ייקרא להלן: **המבנה** והשטח שבהחזקתו הבלעדית של המשכיר ייקרא להלן **שטחי המשכיר**);

והואיל והמבנה נמצא בעיר _____ ברח' _____;

והואיל ושטחי המשכיר מהווים שטח של כ- _____ מ"ר ברוטו בקומה/ות _____, מחסנים בשטח _____ מ"ר ברוטו, חצרות בשטח _____ מ"ר ברוטו, מרפסות בשטח _____ מ"ר ברוטו וחניות כמפורט בסעיף 4.1 להלן (להלן – **המושכר**);

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

והואיל ומוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד משרדים (להלן: **הייעוד המוסכם**), מבלי לגרוע מזכותו של השוכר לשנות את השימוש במושכר בעקבות החלפת הגוף או הגופים המשתמשים במושכר כמפורט להלן;

והואיל ומינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן: **הדיור הממשלתי**) הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול, תפעול ותחזוקה, ואשר העתק ממנו מצורף בזאת **בנספח א'** (להלן: **חוזה ניהול התחזוקה**);

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הדיור הממשלתי יהיה אחראי לשלם את דמי השכירות המפורטים להלן וכי הדיור הממשלתי או כל משרד ממשלתי שיחזיק בשטחים במבנה, כפי שיודיע למשכיר הדיור הממשלתי מדי פעם (להלן: **המשתמש**) יהיה אחראי לשלם את דמי הניהול;

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

א י ל כ ך ה ו ס כ ם ב י ן ה צ ד ד י ם כ ד ל ק מ ן :

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



1. הגדרות ופרשנות

1.1 בחוזה זה יהיו למונחים המוגדרים להלן את הפירושים שלצידם אם אין הוראה אחרת לעניין הנידון ואם אין בעניין הנידון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם פרשנות זו.

מונח	הגדרה
"דמי הניהול"	כאמור בסעיף 20.3 להלן.
"הדיור הממשלתי"	מינהל הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר.
"חברת הניהול"	חברת ניהול, חברת תחזוקה ו/או כל גורם אחר אשר מבצע עבודות ניהול, תחזוקה, אחזקה, שמירה, אבטחה ו/או ניקיון במבנה ו/או במושכר מטעם המשכיר ו/או מטעם בעלים של המבנה.
"חוזה ניהול התחזוקה"	כהגדרתו במבוא לחוזה, אף אם טרם נחתם על ידי הצדדים.
"החניות ללא תשלום נוסף"	כהגדרתן בסעיף 4.1 להלן.
"יום קבלת המושכר"	כהגדרתו בסעיף 7.2 להלן.
"הייעוד המוסכם"	כהגדרתו במבוא לחוזה.
"לוח הזמנים"	כהגדרתו בסעיף 6.2.4 להלן.
"לוח הזמנים לביצוע העבודות"	כהגדרתו בסעיף 6.2.6 להלן.
"המבנה"	כהגדרתו במבוא לחוזה.
"המדד"	כהגדרתו בסעיף 20.2.2 להלן.
"מוסד התכנון"	כהגדרתו בסעיף 3.2 להלן.
"המועד הסופי לקבלה"	יום _____ בחודש _____ שנה _____
"המושכר"	כהגדרתו במבוא, וכפי שהוא מסומן בנספח ב'1, בנספח ב'2 ובנספח ג' (תשריט מדידה יצורף לחוזה זה בהתאם לסעיף 2 להלן).
"המכרז"	כהגדרתו במבוא לחוזה.
"מסמכי המכרז"	כהגדרתם בסעיף 1.3 להלן.
"המקרקעין"	כהגדרתם במבוא לחוזה.
"המשתמש"	כהגדרתו במבוא לחוזה.
"מלווה הפרויקט"	כהגדרתו בסעיף 6.4 להלן.
"נציג המשכיר"	כהגדרתו בסעיף 29.1 להלן.
"עבודות ההתאמה"	העבודות שאותן המשכיר מתחייב לבצע על מנת להתאים את המושכר לייעוד המוסכם ולצרכי השוכר בהתאם לפרוגרמה והאפיון ההנדסי כמפורט בסעיף 6 להלן.
"עבודות השוכר"	כהגדרתן בסעיף 6.7.1 להלן.
"הערבות"	כהגדרתה בסעיף 6.8.1 להלן.
"פרוטוקול הקבלה"	כהגדרתו בסעיף 7.2 להלן.
"ריבית החשב הכללי"	כהגדרתה בסעיף 8.5 להלן.
"השטח המירבי"	כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן.
"שטחי המשכיר"	כהגדרתם במבוא לחוזה.
"התוספות"	כהגדרתן בסעיף 6.6 להלן.
"השטחים הנוספים"	כהגדרתם בסעיף 19.4 להלן.
"תחזוקת המבנה ושטחי המושכר"	כהגדרתה בסעיף 8 להלן.
"תכולת המשכיר"	כהגדרתה בסעיף 2.2.1 להלן.

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



תקנון כספים ומשק, לרבות הוראות זמניות, הודעות וטפסים, המפורסמות מדי פעם על ידי החשב הכללי ברשת אינטרנט.	"תכ"ס"
כהגדרתן בסעיף 6.2.4 להלן.	"תכנית העבודה"
כהגדרתן בסעיף 6.2.6 להלן.	"תכניות העבודה המאושרות"
תקופת השכירות הראשונה ותקופת השכירות המוארכת כהגדרתן בסעיף 19 להלן.	"תקופת השכירות"
תקן ישראל, ובהיעדרו: תקן בינלאומי או הוראות יצרן.	"תקן"

1.2 כותרות הסעיפים הינם לנוחיות הקורא בלבד ואין להשתמש בהם למטרת פרשנות הוראות חוזה זה.

1.3 המבוא לחוזה זה, החוברת והמסמכים שחולקו במסגרת המכרז - אם ההתקשרות נעשתה במסגרת מכרז (להלן: **מסמכי המכרז**) המצורפים **כנספח י"א**, והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. להלן רשימת הנספחים המצורפים לחוזה זה:

- נספח א' - נוסח חוזה ניהול התחזוקה.
- נספח ב'1 - תשריט זיהוי המושכר.
- נספח ב'2 - תשריט זיהוי הסביבה.
- נספח ג' - תשריט מדידה.
- נספח ד' - עקרונות המדידה.
- נספח ה' - הפרוגרמה.
- נספח ו' - אפיון הנדסי.
- נספח ז' - נוסח ערבות הביצוע.
- נספח ח' - נוסח המחאת זכויות בהתאם לתכ"ס.
- נספח ט' - החניות ותנאי השימוש בהן.
- נספח י' - רשימת תכולת המשכיר במושכר.
- נספח י"א - מסמכי המכרז.
- נספח י"ב - מסמכים להוכחת זכויותיו של המשכיר במושכר.

1.4 לאפיון ההנדסי **שבנספח ו'** יצורפו, על פי הצורך, אפיונים משלימים, שבהם פירוט של דרישות והנחיות נוספות הנוגעות למושכר, אשר יראו אותם כחלק בלתי נפרד מאותו נספח. במקרה של סתירה בין הוראות האפיונים המשלימים לבין הוראות האפיון ההנדסי **שבנספח ו'**, יגברו הוראות האפיונים המשלימים.

2. פרטי המושכר

2.1

המושכר מתוחם בקו אדום מקווקו בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן **כנספח ב'1**. השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מודד של השוכר והמדידה תצורף **כנספח ג'**. שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים **כנספח ד'** לחוזה זה (עקרונות המדידה). על אף האמור לעיל, אם השטח ברוטו שייקבע על ידי המודד המוסמך יעלה על _____ מ"ר (להלן: **השטח המירבי**) דמי השכירות ודמי הניהול שישולמו יחושבו לפי השטח המירבי בלבד ולא לפי השטח הנמדד. השטח הנמדד או השטח המירבי, לפי הנמוך ביניהם, הוא השטח המירבי לתשלום ארנונה על ידי השוכר או המשתמש, ויחולו ההוראות המפורטות בסעיף 12 להלן.

2.2

2.2.1 אם במושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן: **תכולת המשכיר**) המפורטים ברשימה המצורפת **כנספח י'** (רשימת תכולת המשכיר במושכר), המשכיר מתחייב

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



לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישת השוכר.

2.2.2 השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המשכיר באופן סביר.

2.2.3 אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה כשומר חינם בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

3. השכרת המושכר, שימוש ויעוד

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

3.2 מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המוסכם והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן: **מוסד התכנון**) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם וזאת קודם לקבלת המושכר על ידי השוכר כאמור בסעיף 7 להלן.

למען הסר ספק, האחריות לקבלת ההיתר לייעוד המוסכם תחול על המשכיר בלבד, על חשבונו, לרבות האחריות לתקן את התכנית החלה על המושכר, במידת הצורך, עד למועד הסופי לקבלה.

3.3 מודגש בזה כי השוכר הוא מדינת ישראל וכי היא תהא רשאית להשתמש במושכר לייעוד המוסכם באמצעות משרדים ממשלתיים או יחידות סמך או כל גוף אחר שלו ניתנים שירותים על ידי הדיור הממשלתי, וזאת לפי ראות עיניה, וכי הדיור הממשלתי יהיה רשאי להחליף את הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, כולם או מקצתם, בכל עת וללא הגבלה. עקב החלפת הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, יהיה השוכר רשאי להגיש בקשה למוסד התכנון הרלוונטי לשינוי השימושים המותרים במושכר, והמשכיר מתחייב לחתום על בקשה כאמור.

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

3.5 המשכיר מצהיר בזה כי ביכולתו לקיים את התחייבויותיו על פי חוזה זה, כי חוזה זה אינו נוגד כל התחייבות שהמשכיר נטל על עצמו, וכן שאין כל מניעה חוקית או אחרת לקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

4. חניות

4.1 לשוכר זכות שימוש ב_____ חניות הנמצאות ב_____, והשוכר והמשתמש לא ישלמו למשכיר או לכל אדם או לכל רשות כל תשלום בגין חניות אלה, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה וכל תשלום אחר לרשות המקומית (להלן: **החניות ללא תשלום נוסף**).

4.2 נוסף לאמור לעיל, למשתמש תהא זכות שימוש ב_____ חניות נוספות, לכל היותר ולפי שיקול דעתו, כמפורט ב**נספח ט'** ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 20.3 להלן.

4.3 המשכיר יאפשר התקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי וחיבורן ללוח החשמל הראשי בהתאם לדרישות תקן 61581.

5. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

- 5.1 השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כלשהן לדיירים כדיירים מוגנים במושכר.
- 5.2 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 6 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

6. התאמת המושכר לייעודו

- 6.1 לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך ועל חשבוננו, מתחייב המשכיר להתאים את המבנה בהתאם לתכניות וההיתרים החלים על בניית המבנה, בהתאם לפרוגרמה **שבנספח ה'** ולאפיון ההנדסי **שבנספח ו'**, ובהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן, במיומנות, במקצועיות וברמת עבודה וגימור מעולה תוך שימוש בחומרים הטובים ביותר.
- 6.2 בכפוף לכך שהמשכיר מתחייב למסור את המושכר לשוכר, מותאם לשימושו ובהתאם לאמור בחוזה זה, במועד הסופי לקבלה, לוח הזמנים לתכנון ולביצוע עבודות ההתאמה הוא כלהלן:
- 6.2.1 המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה **שבנספח ה'** והאפיון ההנדסי **שבנספח ו'**, על חשבוננו, על ידי מתכננים מקצועיים ומיומנים, בעלי רישיון כדן, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 30 ימים מיום חתימת חוזה זה.
- 6.2.2 תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית שלעיל, יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר.
- 6.2.3 הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי כאמור, ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בעניין אדריכל הדיור הממשלתי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי.
- 6.2.4 תוך 30 ימים מאישור תכנית החלוקה הראשונית כאמור, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן: **לוח הזמנים**), תכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה **שבנספח ה'** ועל האפיון ההנדסי **שבנספח ו'** (להלן: **תכניות העבודה**).
- 6.2.5 הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 14 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם.
- 6.2.6 הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בעניין אדריכל הדיור הממשלתי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תכניות העבודה לאחר אישורן על ידי הדיור הממשלתי או האדריכל ייקראו להלן - **תכניות העבודה המאושרות**, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - **לוח הזמנים לביצוע העבודות**).
- 6.2.7 המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 30 ימים מיום אישורן של תכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות.
- 6.2.8 תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות. במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד הסופי לקבלה, יחול האמור בסעיף 7 בנוגע למועד הסופי לקבלה.
- 6.2.9 המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 7 להלן.

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



6.3 מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מכוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודות / להשלמת עבודות ההתאמה ככל אשר יידרש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור, לפי קביעת השוכר.

6.4 הדיור הממשלתי יהיה רשאי למנות מלווה פרויקט (להלן: **מלווה הפרויקט**) אשר יתאם את ביצוע עבודות ההתאמה, ואולם אין בתיאום זה לעשות את הדיור הממשלתי, את המדינה או את מלווה הפרויקט אחראים על ביצוע התכנון ועבודות ההתאמה או טיבן, והמשכיר בלבד יהיה אחראי על תכנון וביצוע העבודות וטיבן.

6.5 מלווה הפרויקט יהיה רשאי להורות למשכיר לבצע את עבודות ההתאמה באמצעות קבלנים הרשומים במאגר הקבלנים הממשלתי.

6.6 שינויים ותוספות

אם יידרשו על ידי השוכר שינויים או תוספות שאינם נכללים בתכניות העבודה המאושרות (להלן: **התוספות**) יוסדר הדבר כלהלן:

6.6.1 השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת באמצעות מלווה הפרויקט.

6.6.2 המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות ועלותן, אם הביצוע כרוך בתשלום נוסף או אם הביצוע כרוך בשינוי לוח הזמנים. יובהר כי העלויות ולוח הזמנים כאמור יהיו אומדן של המשכיר בלבד, והשוכר יהיה רשאי לאשרן, לדחותן או לקבלן תוך דרישת שינויים.

6.6.3 המשכיר יבצע את התוספות אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב לביצוען על ידי הדיור הממשלתי.

6.6.4 מובהר בזאת כי אין בסמכות מלווה הפרויקט לאשר את ביצוע התוספות אלא אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום לדחיית יום קבלת המושכר.

6.6.5 התמורה בגין התוספות תיקבע בהתאם להוראות האפיון ההנדסי **שבנספח ו'**.

6.6.6 מובהר בזאת כי התשלום בגין תוספות מאושרות יהיה מותנה בקבלת התחייבות תקציבית מאת המשתמש מראש, ויבוצע במישרין על ידי המשתמש לאחר קבלת המושכר.

6.6.7 מובהר בזאת כי לא ניתן יהיה להגיש בקשות לתשלום כספי בגין ביצוע תוספות בדיעבד וכל דרישה כספית צריכה להיות מוגשת ומאושרת לפני ביצועה.

6.6.8 השוכר יהיה רשאי לבצע המרה בין תכולות עבודה שונות אשר עלותן זהה.

6.7 עבודות השוכר

6.7.1 אם לפני השלמת עבודות ההתאמה על ידי המשכיר וקבלת המושכר על ידי השוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר לייעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן: **עבודות השוכר**), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר, והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

6.7.2 המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.

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



6.7.3 אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות 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.

6.7.4 מבלי לפגוע בכלליות הדברים, תודגש בהקשר זה הזכות של השוכר להתקין אמצעי יצור אנרגיה מתחדשת כגון פאנלים סולאריים על גג המבנה או קירותיו, לרבות באמצעות המשכיר. השוכר יהיה רשאי לפרק את אמצעי יצור האנרגיה המתחדשת הני"ל, אשר יהפכו במקרה זה לקניינו ללא תמורה נוספת למשכיר, לפי שיקול דעתו.

6.8 ערבות ביצוע

6.8.1 כדי להבטיח ביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 7.1 להלן, יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן – **הערבות**), בנוסח שדוגמתו מופיעה בטופס תכ"ס ט.7.5.1.1.1 או כל טופס שיחליף אותו, המצורף לצורך הנוחות בלבד **בנספח ז'** לחוזה זה, בסכום ששיעורו שווה ל-250 ₪ צמוד למדד של חודש דצמבר 2019 לכל מ"ר ברוטו של המושכר. על הערבות להיות של בנק או חברת ביטוח מוכרים על ידי החשב הכללי לצורך מתן ערבויות, כמפורט בהוראת תכ"ס 7.5.1.1 "ערבויות" או כל הוראה שתחליף אותה, ובתוקף עד מועד שהינו חודשיים אחר המועד הסופי לקבלה, והיא תחודש מדי פעם על פי דרישת השוכר ובכל מקרה תוארך על ידי המשכיר במקרה בו נדחה מועד הקבלה, ובהתאם למועד הקבלה המועדון; אי חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ו/או לבטל חוזה זה, וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

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

6.8.3 לאחר מתן הזדמנות למשכיר להשמיע את טענותיו, השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 6 ו-7 לחוזה זה ו/או כל סייג, תנאי ודרישה נוספים שבגין ביצועם ניתנת הערבות לפי הוראות חוזה זה לרבות כל נספח שצורף לו, ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדית של השוכר. במקרה של חילוט הערבות או כל חלק ממנה ולא בוטל החוזה, ימציא המשכיר לדיור הממשלתי ערבות חדשה או נוספת בתנאים זהים לערבות שחולטה, כך שבכל עת יהיו בידי דיור הממשלתי ערבויות בגובה הנדרש לפי סעיף 6.8.1 לעיל. כל סכום שיחולט יהפוך להיות קניינה של המדינה.

6.8.4 תוך 30 ימים מקבלת המושכר על ידי השוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 7 להלן, המאוחר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

7. קבלת המושכר

7.1 המושכר ימסר לדיור הממשלתי, או מי שיסמיך הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מהמועד הסופי לקבלה, כשהמושכר ריק מכל חפץ ואדם, וחופשי מכל עיקול ושעבוד (פרט לשעבוד או משכנתא לפיהם נקבע במפורש שאין סמכות לגורם לו משועבד או ממושכן המושכר לממש את זכויותיו אלא בכפוף לזכויות השוכר לפי חוזה זה לרבות כל זכות הניתנת לשוכר להאריך חוזה זה), ופנוי לשימוש הבלעדי על ידי השוכר. זאת, לאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה, לשביעות רצונו של נציג הדיור הממשלתי, וכשהמושכר מחובר לרשתות החשמל, המים, הביוב והתקשורת, וקיימת גישה נוחה ומתאימה אל הרחוב וממנו מהכניסות למבנה ולמושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 6.6 לעיל, וכן הוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, מהרשות הארצית לכבאות והצלה ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בעניין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל) את המסמכים והאישורים המפורטים להלן כאשר כל מסמך ואישור יהיה בתוקף בעת מסירתו ובהתאם לנוסח שנקבע באפיון ההנדסי **שבנספח ו'** (ככל שנקבע נוסח שכזה):

7.1.1 היתר בניה לשימוש במושכר לפי הייעוד המוסכם או היתר לשינוי ייעוד לייעוד המוסכם, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנון התכנית המעידים, לדעת השוכר, כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;

7.1.2 תעודת גמר לפי חלק ט' לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 או טופס 4 בהתאם לתקנה 5 לתקנות התכנון והבנוי (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981;

7.1.3 למרות שקבלת תעודת גמר מותנית בקבלת אישורים מהרשויות והגופים המוסמכים, הרי שהמשכיר יעביר לידי השוכר העתקים של כל האישורים ובהם אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, אישור מעבדה מוסמכת למערכות גילוי אש ועשן, אישור מעבדה מוסמכת למערכת כיבוי אש, אישור בקרת עמדות כיבוי אש ותכולתן, אישור פיקוד העורף וכן האישור של כל רשות מוסמכת נוספת הנדרשת להפעלת המושכר לצורכי השוכר;

7.1.4 העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין למהנדס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורתו במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הוא העתק מדויק של המקור;

7.1.5 אישור מתכנן שלד המבנה או מתכנן שלד אחר כי המבנה והמושכר לא נבנו לפי שיטת "פלקל";

7.1.6 אישור מבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;

7.1.7 אישור מבדק מיזוג אוויר;

7.1.8 אישור מבדק חשמל ותקשורת;

7.1.9 אישור מבדק עוצמות אור;

7.1.10 אישור מבדקי סביבה: קרינה חיצונית (קווי חשמל ואנטנות), קרינה פנימית (שנאים, לוחות חשמל ועוד) איכות אוויר, רעש וריח;

7.1.11 אישור תו תקן לפי תקן 5281 – בניה ירוקה, אם נדרש, או אישור מעבדת בדיקה לעמידה בכלי הדירוג של הדיור הממשלתי, בציון הנדרש לפחות, בהתאם למוגדר באפיון ההנדסי **שבנספח ו'**;

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



- 7.1.12 אישור אדריכל המשכיר כי עבודות ההתאמה שבוצעו תואמות את התכנון המאושר ;
- 7.1.13 אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרבות דרכי גישה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות, התשנ"ח-1998 על תקנותיו ;
- 7.1.14 אישור בדיקת אינטגרציה ;
- 7.1.15 אישור בדיקת תפיסת וחוזק תקרה ;
- 7.1.16 אישור בדיקת עמדות בקרת מבנה ;
- 7.1.17 אישור בדיקת איטום ;
- 7.1.18 אישור בדיקת חיפויים ;
- 7.1.19 אישור רב למזוזות ;
- 7.1.20 אישור יועץ תחזוקה לשלמות תיק המתקן ולהטמעת כלל התחייבויות המשכיר במערכת הממוחשבת כמפורט בחוזה ניהול התחזוקה ;
- 7.1.21 אישורים מאת היועצים בתחומים הבאים: אלומיניום, מיגון, איטום, בטיחות, חשמל, בקרת מבנה, תאורה, אינסטלציה, מיזוג אוויר, תקשורת ומתח נמוך, ביטחון, מעליות, אקוסטיקה, סופרפוזיציה, קרינה אלקטרומגנטית, בניה ירוקה (לרבות דוח תרמי), מטבחים, תנועה תחבורה וחניה, אדריכלות נוף ופיתוח, הנדסת קרקע וביסוס וכל יועץ או מתכנן נוסף או אחר לפי דרישת השוכר.
- 7.2 בעת קבלת המושכר על ידי השוכר ייערך פרוטוקול (להלן: **פרוטוקול הקבלה**) שיכיל תיאור של מצב המושכר והוא ייחתם על ידי נציג הדיור הממשלתי והמשכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה, תהווה אישור כי המושכר נמסר לשוכר כשהוא מושלם כאמור בסעיף 7.1 לעיל בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר לשוכר ייקרא להלן: **יום קבלת המושכר**), ולמעט פגם או אי התאמה נסתרים. למען הסר ספק, חתימת נציג הדיור הממשלתי על פרוטוקול הקבלה לא יוכל להוות אישור לעמידת המשכיר בדרישות הדין, אשר המשכיר אינו עומד בהן, כגון קבלת היתר שנדרש מאת מוסד תכנון מוסמך.
- 7.3 אם נקבע בפרוטוקול הקבלה כי על המשכיר לבצע עבודות או למלא דרישות נוספות והמשכיר לא ביצע את העבודות או מילא את הדרישות, או חלקן, תוך פרק הזמן שנקבע לכך, יהיה השוכר רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לפעול כאמור בסעיף 8.5 להלן, בשינויים המחויבים. לא נקבע בפרוטוקול פרק זמן לביצוע העבודות או לביצוע הדרישות כאמור לעיל, אזי המשכיר מתחייב לבצען תוך פרק זמן סביר.

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

- 8.1 המשכיר מתחייב לבצע בעצמו או לגרום לביצוע על ידי חברת ניהול או כל גורם אחר את כל השירותים, התיקונים, הפעולות והעבודות למושכר, למבנה ולקמפוס בו נמצא המבנה (למעט תיקון שעליו חלות הוראות סעיף 9 להלן), כדי לשמור על המושכר והמבנה על כל חלקיו, הפנימיים והחיצוניים והמערכות המשרתות את המבנה ואת המושכר, במצב תקין וראוי לשימוש של השוכר, עובדיו ומבקריו ברמה גבוהה ונאותה לשימוש על ידי רשויות המדינה, וכמו כן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך, לרבות: אחזקה, אחזקה מונעת, בדיקות תקופתיות ותקינות, תיקון, החלפה וחימוש של חלקים ומערכות וביצוע עבודות ניקיון בשטחים המשותפים ובשטחי המושכר (להלן: **תחזוקת המבנה ושטחי המושכר**). תמורת תחזוקת המבנה ושטחי המושכר ישולמו למשכיר דמי הניהול כמפורט בסעיף 20 להלן.

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



- 8.2 כל שינוי או תיקון ברכיב מעטפת יחייב אישור מראש של יועץ מטעם השוכר. ככל שנעשה שינוי או תיקון ברכיב מעטפת ללא אישור מראש של יועץ מטעם השוכר, המשכיר יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו לפי דרישת השוכר.
- 8.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכלול או שייכלל במושכר ובמבנה בעת חתימת החוזה או שייכלל במושכר או במבנה לאחר מכן:
- 8.3.1 בלאי ;
- 8.3.2 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרוועים או בלתי תקינים או לא לפי התקן (למעט תיקון או פעולה כאמור הנובעים מעבודות שבוצעו במקור על ידי השוכר ושלא תואמו מול המשכיר) ;
- 8.3.3 המעטפת החיצונית של המבנה לרבות החיפוי, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות : אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה) ויסודות המבנה ;
- 8.3.4 המרזבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר ודרכי גישה ;
- 8.3.5 מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב ;
- 8.3.6 מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה ;
- 8.3.7 מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה ;
- 8.3.8 מעליות ודרגנוועים ;
- 8.3.9 מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר ;
- 8.3.10 מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה ;
- 8.3.11 מכלולים פנימיים כגון : דלתות, חלונות ותקרות ביניים ;
- 8.3.12 מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור ;
- 8.3.13 מערכות ביטחון ומתח נמוך, לרבות מערכת בקרת כניסה ושער מגנומטר ;
- 8.3.14 חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה.
- 8.3.15 אישורים תקופתיים וחד פעמיים הנדרשים על פי דין כגון : ביקורת מעליות, בדיקת מאגרי מים, בדיקת לוחות חשמל, בדיקת מערכות גילוי וכיבוי אש וכל אישור אחר אשר יידרש על פי הדין בתקופת השכירות.
- 8.4 התיקונים והעבודות שהמשכיר חייב לעשותם על פי סעיף זה ייעשו בהתאם לרמת השירות (SLA) הקבועה בחוזה ניהול התחזוקה. המשכיר רשאי לבצע כל עבודה ופעולה שבאחריותו לבצען בהתאם לסעיף זה וההוראות האחרות של חוזה זה באמצעות חברת ניהול מטעמו (או מטעם בעלי המבנה, אם המשכיר אינו בעל המבנה), ואולם המשכיר יישאר אחראי כלפי השוכר לביצוען והמשכיר מתחייב לבדוק שהעבודות יבוצעו בהתאם לאחריותו כמפורט בסעיף זה.
- 8.5 לא עשה המשכיר בעצמו או באמצעות מי מטעמו את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאחר הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר, והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי השוכר לקזז את החוב האמור מכל סכום שיוגיע למשכיר מהשוכר. חוב כאמור בסעיף זה ישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מעת לעת לפי הוראות התכ"ס (להלן : **ריבית החשב הכללי**), החל מהיום ה-31 לאחר

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



יום התשלום בפועל על ידי השוכר. במקרה שהשוכר יבצע עבודות או פעולות כנ"ל, המשכיר יפצה וישפה את השוכר כנגד כל דרישה, תשלום ותביעה של בעלי המבנה ובעלי מושכרים אחרים במבנה (לרבות חוכרים) בנוגע לביצוע העבודות או הפעולות על ידי השוכר, אלא אם כן הביצוע יבוצע ברשלנות.

למען הסר ספק, אם השוכר יחליט לבצע עבודות או פעולות שבאחריות המשכיר כאמור לעיל, השוכר יהיה רשאי גם להקפיד את התשלום למשכיר של דמי השכירות ושל דמי הניהול עד לגובה העלות המשוערת של העבודות והפעולות, ולהשתמש בסכומים אלה כדי לשלם את ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות או הפעולות כאמור.

8.6 למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתיקון כל ליקוי בבניית המבנה לרבות השלד והמסד, ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו או בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי:

8.6.1 תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש;

8.6.2 לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו, לא ישלם השוכר דמי שכירות, דמי ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר;

8.6.3 המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבונו בהתאם לרמת השירות (SLA) הקבועה בחוזה ניהול התחזוקה, כדי להביא את המושכר כולו והמבנה למצב ראוי לשימוש על ידי השוכר כאורגן של מדינת ישראל. כמו כן, ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיחול על המושכר לרבות ארנונה והיטלים אחרים עד לאכלוס המושכר מחדש על ידי השוכר. תשלום הארנונה על ידי המשכיר בתקופה זו יכול שיעשה באמצעות מסירת הודעה של המשכיר למנהל הארנונה ברשות המקומית על קבלת חזקה, או על ידי תשלום חשבונית הארנונה במקום השוכר, או על ידי שיפוי שהמשכיר ישלם לשוכר במלוא עלות הארנונה במשך כל התקופה – לפי בחירת השוכר.

8.6.4 בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 7 לעיל בהתאמה. ינואר 5, 2021

9. תיקונים החלים על השוכר

השוכר מתחייב לשאת בעלות התיקון של כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם כן הנזק נגרם על ידי המשכיר או חברת הניהול - אם תהיה - עובדיהם או שלוחיהם. עלות התיקון תיקבע בהתאם למפורט בחוזה ניהול התחזוקה **שבנספח א'**.

10. הוצאות צריכה שוטפות, אבטחה והוצאות תחזוקת המבנה ושטחי המושכר

10.1 המשתמש יישא בתשלום עבור השימוש שיעשה בטלפון, באינטרנט, בטלוויזיה בכבלים, במים, בחשמל ובגז לפי המונים המותקנים לצורך מדידת שימושים אלה. במקרה של מספר משתמשים, יופרד התשלום לכל משתמש באמצעות מונים נפרדים שיותקנו במערכות/לוחות/צוברי האספקה (במקרה של דלקים). בכל מקרה של תוספת או גריעה משטחי המושכר, לרבות שינוי שטחיהם של המשתמשים, המשכיר יתאים את המונים לשטח המושכר החדש או לחלוקת השטחים החדשה בין המשתמשים, לפי העניין, על חשבונו, תוך שלושה חודשים ממועד השינוי, לכל המאוחר.

10.2 האבטחה במושכר תהיה באחריות קצין הביטחון של המשתמש ועל פי הנחיות משטרת ישראל או, לחלופין, אם המושכר (לבד או ביחד עם מושכרים נוספים) יוגדר על ידי הדיור הממשלתי כ"מבנה רב דיירים" אזי האחריות לאבטחת המבנה תועבר לאגף הביטחון במשרד האוצר, וכל זאת בתיאום עם מנהל הדיור הממשלתי או מי מטעמו.

10.3

10.3.1 כל עוד לא נחתם חוזה ניהול התחזוקה בין המשכיר לבין המשתמש, המשכיר מתחייב לתת שירותים לתחזוקת המבנה ושטחי המושכר וכן שירותי ניקיון לשטחי פנים המושכר, ובתמורה המשתמש ישלם למשכיר את דמי הניהול. על תשלום דמי הניהול ועל השירותים שיינתנו יחולו הוראות נוסח חוזה ניהול התחזוקה **שבנספח א'**, בשינויים המחויבים, וזאת עד לחתימת חוזה ניהול תחזוקה בין המשכיר לבין המשתמש.

10.3.2 דמי הניהול יהיו צמודים בהתאם למנגנון שנקבע בחוזה ניהול התחזוקה, כאשר המדד היסודי יהיה המדד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול הנקובים לעיל.

10.3.3 האחריות לתשלום דמי הניהול תחול על המשתמש ותתחיל החל מיום תחילת מתן השירות בפועל או מיום קבלת המושכר כאמור בסעיף 7 לעיל, המאוחר ביניהם.

10.3.4 כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או חלקו, באופן מלא ותקין על ידי חברת ניהול, וחברת הניהול תפעל על פי כל ההוראות הקבועות בחוזה ניהול התחזוקה, לרבות ההוראות המתייחסות לזכויות עובדי ניקיון, תיחשב האספקה כאספקה על ידי המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.

10.4 על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהוא תסופק על ידי המשכיר, במישרין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה (כגון חברת החשמל, הרשות המקומית וכיוצא באלה) אזי המשכיר לא יהא רשאי להוסיף לחשבונות שהוא יגיש לשוכר תקורה כלשהי עבור הוצאותיו לרבות עלות מימון הוצאות אלה.

11. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

11.1 השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר, וכן להחליף את המסננים במזגני האוויר, את הנורות ואת השקעים במושכר.

11.2 השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו – והמשכיר מתחייב לחתום על בקשת היתר ממוסד התכנון הנוגע לעניין לביצוע השינויים – בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

11.3 השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, להתקין מערכות נוספות במושכר, בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר. השוכר אף רשאי לדרוש מהמשכיר להתקין מערכות נוספות במושכר, בתמורה נוספת שתסוכם בין הצדדים. על

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



המשכיר תחול החובה לתחזק מערכות אלו, אם ידרוש זאת השוכר, ובמקרה זה ישלם השוכר למשכיר את עלות התחזוקה של המערכות הנוספות.

11.4 אם השוכר יהיה מעוניין שיבוצעו במבנה או במושכר שינויים המאפשרים חסכון באנרגיה, במים, התקנת פאנלים סולאריים, התאמה ל"בנייה ירוקה" או פרויקטים של רשות החדשנות, יהיה השוכר רשאי לדרוש מהמשכיר לבצע את השינויים על חשבון המשכיר, והמשכיר יקבל מהשוכר החזר על השקעתו בתוספת תקורה בגובה 6% או שיחול מנגנון תמורה אחר שיסוכם בין הצדדים.

11.5 השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

12. תשלומי מסים ומע"מ

12.1 כל תשלומי חובה שאינם חלים על מחזיק של נכס, וכן כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים בגין המושכר החלים על בעלים של נכס (בין שהוא הבעלים הרשום, בין שהוא זכאי להירשם כבעלים ובין שהוא מחזיק בזכות הקרובה או דומה לבעלות מבחינת תוכנה ומהותה, ובכלל זאת בעלים כהגדרתו על פי החיקוק מכוחו מוטל אותו תשלום), וכן היטלי פיתוח והשבחה אף אם הם נובעים משימוש חורג לתקופה מוגבלת – יחולו וישולמו על ידי המשכיר. כמו כן יישא המשכיר וישלם על חשבוננו אגרת שילוט וחיובי ארנונה על שטחי חניה (מקורים ושאינם מקורים) אף אם על פי דין הם חלים על השוכר, וזאת ביחס לכל תקופת השכירות.

כל יתר התשלומים העיתיים החלים על פי דין על מחזיק של נכס (כגון ארנונה ופינוי אשפה, ככל שלא נכלל בארנונה), ישולמו על ידי השוכר.

12.2 השוכר אחראי לשלם את הארנונה רק בשטח הנמדד או בשטח המרבי, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל, לפי הנמוך מביניהם. אם הרשות המקומית תדרוש מהשוכר לשלם ארנונה בשטחים נוספים מעבר לשטח כאמור (להלן – **השטחים הנוספים**), המשכיר מתחייב לפנות לרשות המקומית ולהודיע לה ששטחים נוספים אלה נמצאים בחזקתו החל ממועד תחילת השכירות, ולכן האחראיות לתשלום ארנונה חלה עליו (על המשכיר) במשך כל התקופה. לחילופין, ככל ולא ניתן לבצע מבחינת הדין עדכון מחזיקים ברישומי הרשות המקומית על שם המשכיר, השוכר ישלם את הארנונה לרשות המקומית עבור השטחים הנוספים והמשכיר ישפה את המשכיר במלוא העלות בתוך 30 יום, לרבות הפרשי ריבית והצמדה כפי ששולמו לרשות המקומית. העברת השיפוי מהמשכיר לשוכר עבור תשלום ארנונה בשטחים הנוספים יכול להתבצע בין היתר על ידי הפחתה (קזיזו) מתשלומי שכר דירה או מכל תשלום אחר שהשוכר חייב למשכיר על פי הסכם זה.

12.3 המשכיר יהיה אחראי על מסירת הודעות לפי דין או בהתאם להסכם זה למנהל הארנונה או לכל גורם אחר ברשות המקומית, לפי העניין, בהעתק לשוכר ולמשתמש, בקשר ליום קבלת המושכר או החזקה בו על ידי המשתמש, על יום פינוי המושכר או סיום החזקה על ידי המשתמש וכן על תקופת שיפוץ הנכס (לצורך קבלת פטור מארנונה בתקופת שיפוץ) או הריסתו בדרך אחרת.

כמו כן על השוכר לוודא שינוי שם המחזיק ברשות המקומית במועד קבלת המושכר ובמועד סיום החזקה, לרבות רישום פרטי המשתמש ברשות המקומית. בעת פנייה לרשות המקומית המשכיר יציין את פרטי איש הקשר לנושא ארנונה מטעם המשתמש, את כתובתו ומספר טלפון נייד.

לא מסר המשכיר הודעה לרשות המקומית על יום מסירת המושכר לחזקת השוכר כאמור, השוכר ישפה את המשכיר בשיעור הארנונה שהייתה משולמת על ידי השוכר לו הייתה נמסרת הודעה כאמור, וללא הצמדה וריבית.

לא מסר המשכיר הודעה למנהל הארנונה ברשות המקומית על מועד סיום החזקה במושכר או לא מסר כל הודעה אחרת אותה הוא חייב למסור על פי הסכם זה – יישא המשכיר או ישפה את השוכר בגין כל דרישה או תשלום הנובעים או הקשורים ממחדלו זה.

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



מבלי לפגוע בכלליות האמור, המשכיר יישא וישלם במקרה של מחדל על מסירת הודעה בדבר סיום חזקה כל חיוב ארנונה שחל ממועד סיום החזקה או לחילופין (לפי העניין) ישפה את השוכר במלוא עלות הארנונה שהשוכר נדרש לשלם, הכל כולל הפרשי הצמדה או ריבית.

12.4 מובהר ומוסכם כי השוכר לא יישא בהיטל השבחה, וכן השוכר לא יישא בכל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במושכר או לגביו, בין על ידי רשות מוסמכת ובין על ידי ועד הבית או חברת ניהול (ככל שיש כזו).

12.5 הוטלו על השוכר דרישות תשלום שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף זה, ישלם המשכיר אותם תשלומים על חשבונו. לא שילם המשכיר תשלומים כאמור, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא, בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי.

12.6 בכפוף לאמור בסעיף 26 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם על ידי השוכר כחוק, ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.

12.7 מובהר כי המשכיר לא יהא רשאי להעביר או "לגלגל" בדרך כלשהי תשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, על השוכר או המשתמש או מי מטעמם.

13. אחריות הצדדים בנזיקין

13.1 השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בזדון.

13.2 למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר או שליחיו יחשבו לכל עניין ודבר כעובדי או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

13.3

(א) השוכר יישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמם, לציבור הקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר ינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.

(ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. אם המשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו בגין כל סכום או הוצאה שיאלץ לשאת בהם.

(ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו-(ב) דלעיל, המשכיר יישא באחריות כלפי כל אדם או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בצידו ובחצריו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.

(ד) כמו כן, על אף האמור בסעיפים (א) ו-(ב) דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שיעשו על ידי המשכיר או על ידי קבלן או חברה המעניקים שרותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השירותים המתחייבים בנכס כאמור.

13.4 אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית על ידי השוכר שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול מטעמו, והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".

13.5 השוכר מתחייב לפצות או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שיישא בהם כאמור בסעיפים 13.1, 13.2 ו-13.3 (א) ו-(ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין

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



כל הוצאה וסכום שיישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו, הנובעת מנזק הנגרם לשוכר על ידי המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בסעיפים 13.3 (ג) ו-(ד) לעיל.

13.6 יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא.

13.7 קיזוז זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולאז דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסוים אליו מתייחסים האירוע והנזק.

13.8 השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול התחזוקה.

13.9 בכל מקום בסעיף 13 זה בו נקבעה האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, ייכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד, מומחה, הוצאות משפט, הצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

14. ביטוח

14.1 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו והתכולה שבבעלותו או באחריותו, בביטוח "אש מורחב" בערכי כינון וכן לערוך ביטוח "אובדן תוצאתי" בגין אובדן או נזק הנובעים מנזק לרכוש האמור, לתקופת שיפוי של לפחות 12 חודשים.

הביטוחים יכללו ויתור על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו (לרבות, כלפי משרדי ממשלה ויחידות סמך, ככל שישנם, בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם). הוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי המשכיר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, אולם הפטור שלהלן יחול כאילו נערך הביטוח האמור במלואו.

המשכיר פוטר את השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו (לרבות משרדי ממשלה ויחידות סמך, ככל שישנם, בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם), מאחריות בגין נזק אשר בגינו הוא זכאי לשיפוי על פי ביטוחי הרכוש ואובדן תוצאתי אשר התחייב לערוך כאמור לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות). הפטור האמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בכוונת זדון.

14.2 כמו כן, המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו.

לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח נוסף בהיותו שוכר בנכס.

הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת.

גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪ ביחס לנכסים הממוקמים במבנה ששטחו עד 1,000 מ"ר.

גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 20,000,000 ₪ ביחס לנכסים הממוקמים במבנה ששטחו מעל 1,000 מ"ר.

14.3 הביטוחים יכללו את התנאים הבאים:

(א) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לשוכר.

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



- (ב) חריג כוונה או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.
- (ג) כל סעיף בביטוחי המשכיר המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי השוכר, והביטוחים של המשכיר יהיו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
- המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות על ידי מבטח מורשה או אישור עריכת ביטוח חתום בידי מבטחו, אולם על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר את הפוליסות התקפות מיד עם דרישתו על ידי השוכר. לשוכר עומדת הזכות לבדוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסות והיקף גבולות האחריות המצויים בהן. המשכיר מצהיר ומתחייב כי זכות השוכר לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים בהתאם לחוזה זה אינן מטילות על השוכר או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח / אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המשכיר לפי החוזה, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.
- 14.4 המשכיר יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבטח על פי תנאי הפוליסות ומתחייב לממש את הפוליסות בעת קרות מקרה ביטוח.
- 14.5 השוכר יבטח את תכולתו במושכר, בהתאם לתנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ, המתעדכן מעת לעת, ואשר יכול כל כיסוי גם כנגד הסיכונים הבאים: אש, רעם, עשן, ברק, התפוצצות, מתקני לחץ, רעד על קולי הנגרם מכלי טיס, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נחשול, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טייס, שביתות, פרעות, השבתות, נזק בזדון, וכן שוד ופריצה.
- הקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ מוותרת על זכות השיבוב (תביעה) שניתנה לה כלפי המשכיר וכן כלפי חברת הניהול מטעם המשכיר של המבנה בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים במבנה בו מצוי הנכס, ביחס לנזקים שייגרמו לתכולת השוכר במושכר וזאת בתנאי שבביטוח רכושם של המפורטים לעיל נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על שיבוב כלפי השוכר טרם קרות מקרה הביטוח. הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון. במקרה של נזק לרכוש השוכר, השוכר יבחן ראשית בהתאם להוראות הפנימיות, את הפעלת הכיסוי בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.
- 14.6 השוכר מתחייב לדאוג לכיסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו במושכר, בהתאם לתנאי כתב הכיסוי הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.
- 14.7 השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין תביעות שיוגשו נגד המשכיר על ידי כל אדם שבינו לבין השוכר קיימים יחסי עובד ומעביד והנובעות מפעילות השוכר בשטח המושכר, אלא אם כן קיימת אחריות למשכיר על פי הדין.

15. נזק חמור למושכר או למבנה או הריסתם

- 15.1 נגרם נזק למושכר או חלקו או למבנה או חלקו או למערכות כתוצאה משריפה, ליקוי קונסטרוקטיבי, תאונה או כל מקרה אחר, וכתוצאה מכך לא ניתן יהיה להשתמש במושכר לצורכי המשתמש, אזי תהיה לשוכר הזכות תוך 90 יום מקרות המקרה להודיע למשכיר על ביטול חוזה זה או על ביטולו ביחס לחלק משטחי המושכר החל מיום קרות המקרה.
- 15.2 נגרם למבנה או למושכר נזק שאינו מונע את השימוש במושכר לצורכי המשתמש, יתקן המשכיר את המושכר או המבנה על חשבונו בלוח זמנים סביר תוך כדי עבודה רציפה. המשכיר יודיע לשוכר את פרטי לוח הזמנים והתקופה המשוערת לסיום העבודות.
- 15.3 במהלך כל תקופה שבה המושכר או חלקו אינו ראוי לשימוש על ידי המשתמש, לא יהיה השוכר אחראי לשלם למשכיר, לחברת הניהול או לכל גורם אחר, את דמי השכירות, את דמי הניהול

או כל תשלום אחר בגין השטח שאינו ניתן לשימוש, וכל חלק ששולם מראש יקוזז מהתשלומים הבאים או במקרה שלא יחולו תשלומים נוספים, יחזיר המשכיר לשוכר את הסכום או חלק יחסי ממנו ששולם מראש בגין התקופה שהשטח לא היה בשימוש.

16. זכות לביטול החוזה בשל מפגעים ואי עמידה בהוראות הדין

16.1 אם במהלך תקופת השכירות יתגלה כי קיימים במושכר מפגעים או בעיות של אי עמידה בתקנים שהיו תקפים במעמד חתימת חוזה זה או תקנים תקפים במועד מאוחר יותר או חריגות בניה או אי עמידה בהוראות הדין, או שאין בידי המשכיר אישורים עדכניים נדרשים מאת הרשויות המוסמכות, יהיה המשכיר אחראי לבצע את כל הפעולות הדרושות על מנת לתקן את המבנה, את המושכר ואת המערכות במבנה ובמושכר על מנת שיענו על דרישות כל התקנים והדינים, לרבות קבלת כל האישורים העדכניים הנדרשים.

16.2 מובהר בזאת כי אין בהצגת אישורים בעת קבלת המבנה כדי לפטור את המשכיר מאחריותו הנ"ל ומאחריותו כמפורט בסעיפים 7 ו-8 לעיל לאורך כל תקופת השכירות.

16.3 אם המשכיר לא יבצע את הפעולות הנדרשות לתיקון הליקויים כאמור, וזאת תוך זמן סביר, יהיה רשאי השוכר לבטל חוזה זה בהודעה בכתב, מבלי לשלם למשכיר כל פיצוי או תשלום מעבר לתשלומים המגיעים למשכיר בגין השימוש במושכר עד מועד הביטול. ואולם, החל מאת מתן ההודעה על ידי השוכר על המפגע או אי עמידת המושכר או המבנה בדרישות התקן או הדין, לא יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר דמי שכירות, דמי ניהול וכל ההוצאות האחרות. כמו כן, תחול על המשכיר האחריות לשלם את תשלומי הארנונה וזאת גם אם השוכר לא ביטל את החוזה.

17. העברת זכויות, המחאת זכויות

17.1 בכפוף לנאמר בסעיף 3.3 לעיל, מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו על פי חוזה זה לאחר או לאחרי, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרי אלא בהתאם לאמור בסעיף 18 להלן, ולא להרשות את השימוש במושכר לאחר או לאחרי ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.

17.2 המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרי בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה; (2) סילוק כל חוב שהוא חייב במסגרת חוזה זה ובמסגרת חוזה ניהול התחזוקה, והשוכר אישר בכתב את סילוקם; (3) מילוי כל התחייבות של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה על ידי המשכיר לשביעות רצונו של השוכר; ו-(4) המחאת זכויות המשכיר על פי חוזה זה תהיה בכפוף לתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הנמחה אם בשל טעות, בתום לב, ישלח השוכר תשלום כלשהו לפי חוזה זה למשכיר, וכן בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד. ההמחאה תהיה בהתאם להוראת תכ"ם 1.6.0.8, אשר תחול על המשכיר, ובהתאם לנוסחים שדוגמתם מופיעה בטופסי תכ"ם ט.3-1.6.0.8 או טפסים אחרים שיחליפו אותם, המצורפים לצורך הנוחות בלבד בנספח ח' לחוזה זה.

17.3 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 21 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.

18. ביטול החוזה

הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אזי:

18.1 אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר.

18.2 אם הודיע 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

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



משנה, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה פרט לסעיף 20, וזאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.

19. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

19.1 תקופת השכירות היא _____ שנים מיום קבלת החזקה במושכר כמתחייב על פי סעיף 7 לעיל (להלן – **תקופת השכירות הראשונה**).

19.2 בתום תקופת השכירות הראשונה, תוארך תקופת השכירות מדי שנה לתקופה של עד שנה נוספת, עד לתקופה מצטברת של 7 שנים מתום תקופת השכירות הראשונה (להלן – **תקופת השכירות המוארכת**), לפי הודעה של השוכר, לפחות 90 ימים מראש.

19.3 במהלך תקופת השכירות המוארכת השוכר יהיה רשאי לסיים את השכירות או לצמצם את שטחי המושכר בכל עת, בהודעה בכתב שתוגש למשכיר 90 ימים לפחות לפני מועד סיום השכירות שעליו יחליט השוכר.

19.4 אם המושכר מהווה חלק בלבד מהמבנה והמשכיר הוא הבעלים של המבנה כולו או שטחים נוספים על המושכר בו (להלן – **השטחים הנוספים**), תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות, כלהלן:

19.4.1 כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים כלשהם במבנה, ישלח לשוכר בדואר רשום הצעה בכתב בה יפורטו פרטי השטחים שהוא מציע להשכיר ותקופת השכירות המוצעת.

19.4.2 תוך 45 ימים מיום קבלת ההצעה יהיה השוכר רשאי להסכים לחתום על חוזה שכירות נוסף לגבי השטחים הנוספים בנוסח חוזה זה בשינוי תקופת השכירות ופרטי המושכר, והוא יכין וישלח למשכיר את החוזה לחתימה. אם השוכר ידרוש ביצוע עבודות התאמה, יגיש פרוגרמה או מסמכים אחרים לצורך תכנון וביצוע עבודות ההתאמה כאמור בסעיף 6 לעיל.

19.4.3 סירב השוכר לשכור את השטחים הנוספים שהוצעו לו, או לא הגיב להצעת המשכיר תוך התקופה של 45 ימים הנ"ל, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את השטחים שהוצעו כאמור לעיל כרצונו. זאת, בלבד שהמשכיר מתחייב כי לא ישתמש בשטחים הנוספים בעצמו או על ידי אחרים, בייעוד שאינו משרדים, ללא הסכמת השוכר לכך בכתב ומראש. על אף האמור לעיל, מתחייב המשכיר לא להשתמש או לאפשר לאחרים להשתמש בחלק כלשהו של המבנה שימוש שאינו הולם שימוש של המושכר למשרד ממשלתי, או שיש בו כדי להטריד או לפגוע בפעילות השוטפת של השוכר במושכר. אין באמור בסעיף זה לחייב את המשכיר להפסיק את השימוש בשטחים במבנה שהיה קיים ערב חתימת חוזה זה.

20. דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה

20.1 בתמורה לקיום התחייבויות המשכיר על פי חוזה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את תשלומי דמי השכירות עבור המושכר בתנאי תשלום כדלקמן:

20.1.1 דמי השכירות הבסיסיים לשטחי המושכר יהיו בסך של _____ למ"ר לחודש.

20.1.2 דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום קבלת המושכר, וישולמו על ידי השוכר למשכיר בגין כל רבעון תוך 10 ימים מתחילת הרבעון, כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום קבלת המושכר עבור התקופה מיום קבלת המושכר עד לסוף הרבעון בו יחול יום קבלת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול הקבלה). אם התשלום האחרון יבוצע בגין תקופה של פחות מרבעון אזי חישוב התשלום יבוצע באופן הבא: מספר הימים שבגינם מבוצע התשלום יוכפלו בדמי השכירות הבסיסיים בגין שלושה חודשי שכירות ויחולקו במספר הימים שקיימים באותו רבעון.

לצורך סעיף זה:

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



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

20.1.3 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, אולם אם השינוי דורש תשלום לגורם שאינו המשכיר אזי השינוי יבוצע בכפוף להמחאת זכויות המשכיר לנמחה כמפורט בסעיף 17.2 לעיל.

20.2 דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

20.2.1 המשכיר יהיה זכאי לתוספת לדמי השכירות הבסיסיים שנקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיחולו בין המדד היסודי לבין המדד הקובע כמוגדר להלן.

20.2.2 אם המדד הקובע יהיה גבוה מן המדד היסודי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדד הקובע ביחס למדד היסודי; אם המדד הקובע יהיה נמוך מן המדד היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי.

לצורך סעיף זה:

”**המדד**” – מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

”**המדד היסודי**” – מדד בגין חודש _____.

”**המדד הקובע**” – המדד הידוע במועד שבו יש לשלם דמי שכירות על פי חוזה זה.

20.2.3 הוספת הפרשי ההצמדה או הפחתתם תבוצע עם תשלום דמי השכירות הבסיסיים.

20.3 בתמורה לתחזוקת המבנה ושטחי המושכר כמפורט בסעיף 8 לעיל, ישולמו למשכיר דמי ניהול. דמי הניהול ישולמו על ידי כל משתמש, על פי חלקו היחסי של המשתמש במושכר, כפי שייקבע על ידי השוכר, בהתאם לתעריף המפורט להלן: סך של _____ ₪ למ”ר לחודש. מתוך סכום זה רכיב השכר לעובדים בתחום הניקיון הינו בסך של _____ ₪ למ”ר לחודש, ורכיב השכר לעובדים בתחום השמירה והאבטחה הינו בסך של _____ ₪ למ”ר לחודש.

אם המשכיר יחליט לרכוש את שירותי ניהול התחזוקה מחברה העוסקת במתן שירותי ניהול ותחזוקה, ולא לבצעם בעצמו, בהסכמת השוכר, הוא יהיה זכאי לתוספת של 5% על דמי הניהול, בתור תקורה, ובלבד שאותה חברה מספקת שירותי ניהול ותחזוקה גם לשלושה מבנים נוספים, שאינם המושכר.

אופן הצמדת דמי הניהול מפורט בחוזה ניהול התחזוקה.

20.4 דמי החניה שישלם המשתמש בגין החניות, שאינן החניות ללא תשלום נוסף, והתנאים הכרוכים בשימוש בחניות אלה מפורטים ב**נספח ט'**, אשר ייחתם על ידי המשכיר ועל ידי המשתמש.

20.5 למען הסר ספק יובהר כי במקרה שבו השוכר לא יהיה רשאי להשתמש במושכר בהתאם לייעוד המוסכם בשל אי קבלת ההיתר הנדרש מאת מוסד התכנון המוסמך, השוכר לא יהיה חייב בתשלום דמי השכירות, דמי הניהול או בכל תשלום אחר בגין המושכר, נוסף לכל סעד אחר העומד לשוכר לפי החוזה או לפי כל דין.

21. התחייבויות המשכיר

- 21.1 במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, מתחייב המשכיר לא להתקין או להקים, ולא לאפשר לאחר להתקין או להקים, במבנה, עליו או קרוב אליו, אנטנה או מכשיר אחר המקרין קרינה כלשהי המסוגלת להיות מסוכנת לגוף האדם ללא אישורו של השוכר והמשתמש, נוסף לכל אישור אחר הנדרש על פי דין. לצורך סעיף משנה זה, הקביעה האם הקרינה הקיימת בבניין מסוגלת להיות מסוכנת לאדם תיקבע על בסיס האפיון ההנדסי **שבנספח ו'** – לפי חוות דעת של מומחה באותו תחום אשר ימונה מטעם הדיור הממשלתי.
- 21.2 המשכיר מתחייב לא להתקין או להקרין על גג המבנה או ממנו או על הקירות החיצוניים או מהם, פרסומת מסחרית או אחרת כלשהן ללא אישורו הקודם של השוכר.
- 21.3 המשכיר מתחייב 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 שיסוכמו לכך.
- 21.4 המשכיר מתחייב כי אם הוא ייזום שינוי תכנוני (לרבות שינוי בשימוש המותר) במבנה או בסביבתו או אם תגיע אליו ידיעה על שינוי תכנוני שכזה, הוא יודיע על כך לשוכר באופן מיידי.
- 21.5 אם תקופת השכירות היא 10 שנים או יותר, ירשום המשכיר את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהזדמנות הראשונה, ואם לא ניתן לעשות זאת מיד אחרי חתימת חוזה זה, ירשום המשכיר הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.
- 21.6 המשכיר, והוא בלבד, יהיה אחראי לבצע כל עבודה במושכר הנדרשת כדי לענות על כל דרישה של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 על תקנותיו, וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 על תקנותיו, בעת התאמת המושכר לייעודו וכן לאחר מכן לכל אורך תקופת תוקפו של חוזה זה, לרבות בתקופת השכירות המאורכת.

22. זכויות השוכר לגבי פרסומת חיצונית

אם המושכר מהווה יותר מ-50% משטחי המבנה (ללא שטחי החניות), אזי לשוכר שמורות באופן בלעדי זכויות השילוט וכל הצגה אחרת על קירותיו החיצוניים של המושכר ועל הגג של המבנה, וזאת בתיאום עם המשכיר. למען הסר ספק, יובהר כי זכותו של השוכר לפי סעיף זה כוללת הן את הזכות לשלט והן את הזכות למנוע שילוט על ידי המשכיר וכל שוכר אחר.

23. פינוי המושכר

23.1 השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ, ובמצב תקין בהתאם לאחריותו לפי חוזה זה. על אף האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי להחזיק במושכר תקופה סבירה נוספת שלא תעלה על 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, וכל זאת אם מסיבות טכניות לא יוכל לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות. עבור התקופה הנוספת ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות יחסיים בהתאם למשך ההחזקה הנוספת.

23.2 השוכר יהיה פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

24. ביקורים במושכר

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

25. תרופות במקרה של הפרה

25.1 אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה, ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי אחד וחצי מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 20 לעיל מחולק ב-365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנוק שייגרם על ידי כך לשוכר, ותהיה

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



לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות או לגבות סכום זה מחילוט הערבות הבנקאית שניתנה לפי סעיף 6.8 לעיל או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.

25.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי אחד וחצי מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 20 לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב-365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם על ידי כך למשכיר. סעיף זה לא יחול על התקופה הנוספת הנקובה בסעיף 23 לעיל.

25.3 האמור בסעיפים 25.1 ו-25.2 לעיל, אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.

25.4 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 העניין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי העניין.

26. תנאים לביצוע תשלומים למשכיר

26.1 כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר לפי חוזה זה:

26.1.1 ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם, וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

26.1.2 ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום על ידי 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 בסעיף זה – **חוק עסקאות גופים ציבוריים**), כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

26.1.3 לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום על ידי נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) (2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:

(א) כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות (מימוש האופציה) חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה.

(ב) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות (או מימוש האופציה) לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

26.1.4 לצורך סעיפים 26.1.2 ו-26.1.3 יחולו ההגדרות המופיעות בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

26.1.5 ימציא המשכיר לשוכר נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית וכן לא מצוין שהמשכיר הוא חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום בחברה מפרת חוק.

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



26.2 בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

27. זכות קניזו

- 27.1 לשוכר תהיה זכות לקזז כל סכום המגיע לו על פי תנאי חוזה זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים, מכל סכום המגיע למשכיר מהשוכר או מהמשתמש על פי תנאי חוזה זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים.
- 27.2 למען הסר ספק למשכיר לא תהיה זכות לקזז סכום שהועבר לו בטעות על ידי השוכר, ויהיה עליו להשיב סכום שכזה לשוכר תוך שבעה ימים מיום קבלת הודעת השוכר כי הסכום הועבר בטעות. פיגור בהשבת סכום לפי סעיף זה יישא ריבית פיגורים של החשב הכללי.

28. הרשאה תקציבית

נציגי השוכר החותמים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע חוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי.

29. הוראות מיוחדות כשהמשכיר מורכב משני יחידים או יותר

מקום שהמשכיר מורכב משני יחידים או יותר:

29.1 כל יחיד המשכיר ממנים בזה את _____ כנציג של כל יחיד המשכיר לצורך חוזה זה (להלן – **נציג המשכיר**). נציג המשכיר יהיה הגורם היחיד המוסמך למסור לשוכר את החלטותיו של המשכיר ככל הנדרש בנוגע לחוזה זה, וכן לקבל מהשוכר כל הודעה של השוכר אל המשכיר.

כל הודעה מנציג המשכיר לשוכר או מהשוכר לנציג המשכיר בנוגע לחוזה זה, תחייב את כל יחיד המשכיר כאילו ההודעה נשלחה מכל יחיד המשכיר או הומצאה לכל יחיד המשכיר בנפרד בהתאמה, ולא יהיו יחיד המשכיר וכל אחד מהם, רשאים לטעון נגד החלטות או הודעות של נציג המשכיר שהומצאו לשוכר בהתאם לחוזה זה, ולא נגד החלטות או הודעות של השוכר שהומצאו לנציג המשכיר בהתאם לחוזה זה.

29.2 דמי השכירות ישולמו ליחיד המשכיר בשיעורים כמפורט במבוא לחוזה זה. שינוי דרך התשלום ליחיד המשכיר או למי מטעמם יבוצע אך ורק לאחר המצאת כתב המחאת זכויות כאמור בסעיף 17.2 לעיל, או על ידי המצאת נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין או מרשם הבתים המשותפים בצירוף הסכם מכר המעידים על שינוי בבעלות המשכיר. אולם, שינוי התשלום יבוצע על ידי השוכר תוך תקופה של 45 ימים ממועד המצאת כתב המחאת הזכויות או נסח הרישום.

29.3 בכפוף לאמור לעיל, כל התחייבויות של יחיד המשכיר לשוכר הן ביחד ולחוד.

30. מקום שיפוט

מוסכם כי בתי המשפט בעיר ירושלים יהיו בעלי סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל עניין הקשור או הנובע מחוזה זה. למען הסר ספק, מובהר כי על חוזה זה ועל כל הנובע ממנו, יחול הדין הישראלי.

31. הודעות

31.1 כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני עם אישור קבלת הדואר האלקטרוני, וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובת אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

31.2 הודעה שתימסר ביד תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור. הודעה שתימסר בדואר אלקטרוני תיחשב כנתקבלה במועד אישור קבלתה על ידי הנמען.

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



32. כתובות

המשכיר: _____, דוא"ל: _____.

השוכר: מינהל הדיור הממשלתי, רח' קפלן 1, ת.ד. 13195, ירושלים, דוא"ל: _____.

ולראיה באים הצדדים על החתום:

המשכיר: _____

השוכר: _____

אישור על ידי עו"ד על חתימות המשכיר:

אני עו"ד _____ מס' חבר _____ ממשרד _____ כתובת

_____ מספר טלפון _____ מאשר כי החותמת/חותמות של המשכיר הנ"ל

הינה/הינן של מורשי חתימה מטעם המשכיר אשר זכאיים לחייב את המשכיר בהתאם לתקנון החברה /

בהתאם להסכם השותפות של החברה ועל פי כל דין, וכמו כן אני מאשר שהחותמים חתמו בפני.

תאריך: _____

חתימה _____

חותמת _____

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



נספח א'

נוסח חוזה ניהול התחזוקה

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



נספח ב'1

תשריט זיהוי המושכר

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



נספח ב' 2

תשריט זיהוי הסביבה

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



נספח ג'

תשריט מדידה

נספח ד'

עקרונות המדידה

על נספח זה יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לעניין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" – שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגינם ישולמו דמי שכירות ודמי הניהול.

"שטחי שירות" – שטחים שעשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגינם לא ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול ומסים מוניציפאליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר, לרבות שטחי וחדרי שירות; חדרי מכוונות מכל סוג שהוא; חדרי חשמל; חדרי סילוק ועצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פטיו 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 מהגובה הסטנדרטי על פי התקן; חריגות בניה; שטחים בקומות המרתפים או קומות החניות לרבות מבואות ומעברים אל המעליות או כניסות, מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש.

לצורך תשלום דמי השכירות ודמי הניהול יחולו **עקרונות המדידה לשטחים העיקריים כלהלן:**

לשטח המושכר בפועל יתווסף חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה, כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחי ציבור אלה משמשים את השוכר. בכל מקרה במניין השטחים לתשלום לא ייכללו שטחי שירות ולא ישולמו דמי שכירות או דמי ניהול עבור שטחי שירות כמוגדר לעיל.

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



נספח ה'

הפרוגרמה

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



נספח ו'

האפיון ההנדסי

נספח ז'

נוסח ערבות הביצוע

שם הבנק/חברת הביטוח: _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד _____

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____

(במילים _____)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר

עם מכרז/הזמנה/חוזה _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו בכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____

שם הבנק/חב' הביטוח _____

מס' הבנק ומס' הסניף _____

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח _____

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

תאריך _____ שם מלא _____ חתימה וחותמת _____

נספח ח'

נוסח המחאת זכויות בהתאם לתכ"ם

לכבוד
ממשלת ישראל, בשם מדינת ישראל
באמצעות חשב משרד _____

הנדון: המחאת זכות

הננו להודיעכם כי ביום _____ המחנו לחברת _____ מספר ח"פ _____ אשר
כתובתה _____ (להלן: "הנמחה"), את זכותנו לכספים המגיעים לנו מכך ו/או יגיעו לנו מכך בעתיד,
בסכום של _____ / את כל הכספים, על פי חוזה מספר _____ אשר נחתם ביום _____
(להלן: "החוזה"), בין מדינת ישראל לבין חברתנו שם _____ מספר ח"פ _____ אשר
כתובתה _____ (להלן: "המוטב").
בהתאם לכך נבקשכם לשלם את כל הסכומים כפי החוזה הנזכר לעיל, לחשבון מספר _____
בבנק _____ בסניף _____.

הננו להצהיר כדלהלן:

1. ידוע לנו שבהתאם לחוזה טעונה כל המחאת זכויות הסכמתכם בכתב.
2. הרינו מבקשים את אישורכם ופוטרים אתכם אם בשל טעות בתום לב ישולמו הכספים לנו או לכל אדם אחר. כמו כן ידוע לנו שהסכמתכם לבקשתנו זו תהיה בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש למדינה ו/או שתהיה לה בעתיד כלפינו.
3. ידוע לנו כי הסכמה זו מותנית בהסכמת הנמחה לתנאים לביצוע המחאת זכויות, כמפורט בהצהרת הנמחה המצורפת לבקשתנו.
4. הנני מצהירים בזאת כי לא קיימים עיקולים על חשבונות הבנקים שבבעלותנו.
5. אנו מסכימים בזאת כי:

5.1 המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח החוזה עמנו, בין אם קמו לפני מועד ההמחאה ובין אם יקומו לאחריו, ולכך שזכותם של הממשלה ושל המוטב לשנות את החוזה אינה מוגבלת. כמו כן אנו מוותרים על כל טענה ועל כל תביעה בדבר הגבלת זכות הממשלה והמוטב לשינוי החוזה בינינו בשום צורה שהיא, ובכלל זה זכותם להגיע להסדר פשרה.

5.2 המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח כל דין או מכוח כל הסכם בין משרדי הממשלה ובינינו, בין אם קמו לפני מועד ההמחאה ובין אם יקומו לאחריו, וכן אנו מסכימים כי לממשלה תעמוד הזכות לקזז כנגד חובותינו (נושא המחאת הזכות) כל סכום שנחויב למשרדי הממשלה, מכוח כל הסכם או כל דין, לרבות תשלומי מס.

5.2.1 המחאת הזכות תהיה ניתנת לביטול בהודעה משותפת של הממחה והנמחה לחשב המשרד.

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



- 5.2.2 המחאת הזכות על פי החוזה היא בלתי עבירה. כלומר לא ניתן יהיה להעבירה לגורם אחר ללא אישור מראש ובכתב של חשב המשרד ובהתאם להוראות סעיף 4.2.4 להוראת תכ"ם, "עיקול המחאות זכות, קיזוז חובות", מס' 1.6.0.8.
- 5.2.3 אם המחאת הזכות נעשית במסגרת פעילות פקטורינג – ייעשה הדבר רק מול חברה הרשומה בישראל כנותנת שירותי מטבע או מול גוף הפטור מחובת רישום, הכל על פי חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000.
- 5.2.4 איננו רשאים להמחות כל זכות וכל חובה הנובעות מהחוזה הנזכר לעיל שבין המדינה לבין חברתנו, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המזמין – מדינת ישראל – מראש ובכתב.
- 5.2.5 הסכמת המזמין כאמור אין בה כדי לשחרר אותנו מהתחייבות, מאחריות או מחובה כלשהן על פי כל דין ולפי ההסכם שנחתם בין הצדדים.
6. אנו מצהירים כי כל האמור בבקשתנו זו נכון.

תאריך _____

פרטי מורשה חתימה מטעם המוטב (ת"ז, שם מלא, תפקידו אצל המוטב): _____

חתימת מורשה חתימה מטעם המוטב _____ חותמת המוטב _____

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ אשר כתובתו _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, אשר זיהיתיו/ה על פי ת"ז שמספרה _____, ואשר הוא/היא מורשה חתימה בחברת _____ מספר ח"פ _____.

לאחר שהזרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

חתימה וחותמת עורך הדין

הנדון: המחאת זכות – הצהרת הנמחה

הננו להודיעכם כי ביום _____ המחתה חברת _____ מספר ח"פ _____ אשר
כתובתה _____ (להלן: "המוטב"), לזכות חברתנו _____ מספר ח"פ _____
אשר כתובתה _____ (להלן: "הנמחה"), את כל הכספים המגיעים לה ו/ או יגיעו לה מכם בעתיד,
בסכום של _____, / את כל הכספים, על פי חוזה מספר _____ אשר
נחתם ביום _____ בין מדינת ישראל לבין המוטב (להלן: "החוזה").
בהתאם לכך נבקשכם לשלם את כל הסכומים כפי החוזה הנזכר לעיל לחשבון מספר _____ בבנק
_____ בסניף _____.

הננו להצהיר כדלהלן:

1) ידוע לנו כי במקרה של כשל תמורה או של כל אי הסכמה בין מדינת ישראל לספק, אשר בגינם החליט
המזמין באופן חד צדדי או בהסכמה לעכב, להקטין או להפסיק תשלומים המגיעים לספק – לא תוכל חברתנו
לבוא בכל טענה כלפי המדינה, אלא בטענות אשר היו עומדות לספק אלמלא ההמחאה.
2) אנו מסכימים כי:

א. המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח החוזה, בין אם קמו לפני מועד
ההמחאה ובין אם יקומו אחריו, ולכך שזכותם של הממשלה ושל הספק לשנות את ההסכם אינה
מוגבלת. כמו כן אנו מוותרים על כל טענה ועל כל תביעה בדבר הגבלת זכות הממשלה והספק לשינוי
הסכם ההתקשרות ביניהם בשום צורה שהיא, ובכלל זה זכותם להגיע להסדר פשרה.

ב. המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח כל דין או מכוח כל הסכם בין משרדי
הממשלה ובין הספק, בין אם קמו לפני מועד ההמחאה ובין אם יקומו אחריו, וכן מסכימים לכך
שלממשלה תעמוד הזכות לקזז כנגד חובותיה למוטב (נושא המחאת הזכות) כל סכום אשר יהיה
המוטב חייב למשרדי הממשלה מכוח כל הסכם או כל דין, לרבות תשלומי מס.

ג. המחאת הזכות על פי החוזה היא בלתי עבירה, ואנו לא נהיה רשאים להמחותה שנית אלא באישור
מראש ובכתב של חשב המשרד ובהתאם להוראות סעיף 4.2 להוראת תכ"ם. ["עיקול המחאות זכות,
קיצוז חובות". מס' 1.6.0.8.](#)

ד. אם המחאת הזכות נעשית במסגרת פעילות פקטורינג – אנו מצהירים בזאת כי חברתנו היא חברה
הרשומה בישראל כנותנת שירותי מטבע ופועלת בכפוף לחוק המחאת חייבים תשכ"ט-1969, או הינה
גוף הפטור מחובת רישום, הכל על פי [חוק איסור הלבנת הון. תש"ס-2000.](#)

3) ידוע לנו שבהתאם לחוזה, טעונה כל המחאת זכויות הסכמתכם בכתב.

4) אנו מבקשים את אישורכם ופוטרים אתכם אם בשל טעות בתום לב ישולמו הכספים למוטב או לכל אדם
אחר. כמו כן ידוע לנו שהסכמתכם לבקשה זו של המוטב תהיה בתנאי שהמחאת הזכות תהיה כפופה לכל
זכות שיש למדינה ו/או שתהיה לה בעתיד כלפי המוטב.

5) אנו מצהירים כי כל האמור בהצהרתנו זו נכון.

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



תאריך _____

פרטי מורשה חתימה מטעם הנמחה (ת"ז, שם מלא, תפקידו אצל הנמחה): _____

חתימת מורשה חתימה מטעם הנמחה _____ חותמת הנמחה _____

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ אשר כתובתו _____, מאשר בזאת כי
ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, אשר זיהיתיו/ה על פי ת"ז שמספרה
_____, ואשר הוא/היא מורשה חתימה בחברת _____ מספר ח"פ _____.

לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים
בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה הנ"ל את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

חתימה וחותמת עורך הדין

הנדון: אישור המדינה לבקשה להמחאת זכות לצד ג'

לבקשת חברת _____ מספר ח"פ _____ אשר כתובתה _____ (להלן: "המוטב"),
ואשר בינה לבין מדינת ישראל נחתם חוזה מספר _____ ביום _____ (להלן: "החוזה") -

אנו מאשרים כי נפעל בהתאם לבקשת המוטב להמחות את זכויותינו הנובעות מהחוזה לידי חברת
_____ מספר ח"פ _____ אשר כתובתה _____ (להלן: "הנמחה").
זאת בתנאי מפורש שלא נהיה אחראים כלפיכם, אם בשל טעות בתום לב נשלם את הכספים שהם מושא המחאת
הזכות הנ"ל או כל חלק מהם, למוטב עצמו או לכל אדם אחר.
אנו נשלם לנמחה אם לא תהיה מניעה חוקית לכך, וכן בכפוף לכל טענה העלולה להיות למדינת ישראל כלפי
המוטב בקשר לעסקה זו, או בקשר לכל עסקה אחרת שבה התקשרה מדינת ישראל עם המוטב.

תאריך _____

חתימות

פרטי _____ (1) _____
החותם

תפקיד

פרטי _____ (2) _____
החותם

תפקיד

נספח ט'

החניות ותנאי השימוש בהן

הגדרות

1. למונחים בנספח זה יהיה המובן שניתן להם בחוזה, אלא אם צוין במפורש אחרת. למונחים הבאים תהיה המשמעות המפורטת להלן:
"דמי החניה" – התשלום שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותי החניה, כמפורט בסעיף 17 להלן.
"החווה" – חוזה השכירות.
"החניון" – החניון המשמש את המבנה, וממוקם בקומות התת קרקעיות של המבנה או בחצרו.
"המשכיר" – כהגדרתו בחוזה, לרבות מי מטעמו המספק את שירותי החניה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של המשכיר למילוי הוראות נספח זה.
"מבקר" – מי שהוגדר על ידי המשתמש כבעל זכות לחנות בחניון באופן חד פעמי.
"מורשה חניה" – מי שהוגדר על ידי המשתמש כבעל זכות לחנות בחניון באופן קבוע, לרבות עובדי המשתמש ומבקרים קבועים.

זכות השימוש בחניון

2. זכות השימוש בחניון היא לצורך חניית כלי רכב המשמשים את מורשי החניה ואת המבקרים.
3. המשתמש רשאי, אחת לחודש, לשנות את רשימת מורשי החניה, בהודעה שתימסר למשכיר בכתב לפחות 5 ימים לפני סוף כל חודש והשינוי יחול החל בחודש שלאחריו.
4. זכות החניה של מורשי החניה ושל המבקרים לא תהיה למקום חניה ספציפי בחניון, והמשכיר יוכל להפנות את הרכבים לכל מקום פנוי שימצא בעת שיגיע מורשה החניה לחניון. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של המשכיר לדאוג כי יימצא מקום פנוי לחניה לכל מורשה חניה ולכל מבקר, בהתאם למכסה המפורטת בסעיף 16 להלן. לא נמצא מקום חניה פנוי, ייתן המשכיר למורשה החניה או למבקר אישור על כך, אשר יהווה אסמכתא למשתמש לקבלת פיצוי מוסכם, כפי שיפורט בסעיף 17 להלן (להלן – **אישור על היעדר מקום פנוי**).
5. המשכיר מתחייב כי מורשי החניה והמבקרים יוכלו להשתמש בחניון לפחות בזמנים הבאים: בימים א' עד ה' מהשעה 06:30 ועד השעה 22:00 ובימי שישי וערבי חג מהשעה 06:30 ועד השעה 14:00. כמו כן, תינתן למשתמש האפשרות להשאיר רכבים בחניון לאחר שעות סגירת החניון.
6. המשכיר יקבע מעת לעת, בתיאום עם המשתמש, את נהלי השימוש בחניון.
7. למשתמש יוקצו _____ שוברי חניה שעתיים עבור מבקרים. התעריף לשובר חניה שעתי הוא _____ ₪, לא כולל מע"מ, ובכל מקרה לא יותר מ- _____ ₪.

התחייבויות המשכיר

8. המשכיר ידאג לרישיון עסק בתוקף לחניון מהרשות המקומית במשך כל תקופת השכירות.

9. בחניון תופעל מערכת בקרה לכניסה ויציאה של מורשי החניה והמבקרים (להלן – **מערכת הבקרה**). מערכת הבקרה תאפשר כניסה ויציאה מהחניון באמצעות כרטיסי עובד לעובדי הממשלה או כרטיס מנוי שיונפק על ידי המשכיר (הכרטיס יכול להיות כרטיס מגנטי או כרטיס קרבה [RFID]), לבחירת המשכיר), או באמצעות זיהוי לוחית רישוי (LPR) או באמצעות טלפון סלולארי בתקשורת NFC או בכל טכנולוגיה אחרת שתסוכם עם המשתמש.
10. המשכיר יתחזק את החניון ואת כל המתקנים והמערכות שבו, וידאג לבטיחותו, לניקיונו, לתאורתו, לאוורורו ולאבטחתו באופן שוטף ורצוף, ברמה גבוהה ונאותה כמקובל בחניונים של מבני משרדים מן הדרגה הראשונה לשביעות רצון המשתמש. מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון למשתמש על פי החוזה או על פי דין, מוסכם כי אי עמידה של המשכיר בהוראות סעיף זה תזכה את המשתמש בפיצויים מוסכמים בסך 10% מדמי החניה ששולמו על ידי המשתמש בעבור השימוש בחניון באותו החודש.
11. פרט לתשלום דמי החניה, לא יחול על מינהל הדיור הממשלתי, על המשתמש או על מורשי החניה כל תשלום נוסף, והמשכיר יישא בכל החבויות הכרוכות בהכשרתו של החניון, קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להפעלתו, ניהול החניון, הפעלתו, אבטחתו, ביטוחו ותחזוקתו.

התחייבויות המשתמש

12. המשתמש אינו רשאי להעביר את זכויות השימוש בחניון או להתיר שימוש כלשהו בחניון לאחרים שלא על פי נספח זה.
13. דמי החניה, בתוספת מע"מ, יתווספו לדמי הניהול, ויחולו עליהם כל הוראות החוזה החלות על דמי הניהול.
14. דמי החניה והתעריף לשוברי חניה שעתיים יהיו צמודים למדד חודש _____ שנת _____.

ביטוח

15. ביחס לשירותים מושא נספח זה, ומבלי לגרוע מסעיף הביטוח בחוזה:
- 15.1 המשכיר מתחייב לכלול בהסכם עם בעלי / מפעילי החניון כי יערכו ביטוחים הולמים, ככל שנהוגים בתחום פעילותם (כולל גם: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש), בגבולות אחריות סבירים בהתאם לאופיים והיקפם של השירותים המבוצעים על ידם.
- 15.2 המשכיר יודא כי בכל ביטוחי בעלי / מפעילי החניון המתייחסים לשירותים מושא ההתקשרות תיכלל הרחבת שיפוי לטובת השוכר והמשתמש בגין אחריותם למעשי או מחדלי המשכיר והבאים מטעמו או כמקובל.
- 15.3 המשכיר יודא כי בכל הביטוחים המתייחסים לשירותים מושא ההתקשרות ייכלל סעיף ויתור על זכות התחלוף / השיבוב כלפי השוכר, המשתמש ועובדיהם, מורשי החניה והמבקרים מטעמם של הנ"ל (ויתור כאמור לא יחול בגין נזק בזדון).
- 15.4 השוכר והמשתמש שומרים לעצמם את הזכות לקבל אישור על קיום ביטוח או העתקי פוליסות, לפי דרישה.

מקומות החניה ודמי החניה

16. כמות מקומות החניה אותה מחויב המשכיר לשריין בחניון לטובת המשתמש היא _____ . במסגרת מכסה זו, המשתמש יהיה זכאי לאשר מבקרים בכמות יומית שלא תעלה על 10% מהמכסה.
17. המשתמש מתחייב לשלם למשכיר סך של _____ ₪, לא כולל מע"מ, עבור כל יום חניה של מורשה חניה או של מבקר, המוגדר כחניה של יותר מ-4 שעות ו-10 דקות (להלן – **תעריף יום חניה**), בניכוי תעריף יום חניה, כשהוא מוכפל בשלוש, עבור כל אישור על היעדר מקום פנוי.
18. המשתמש מתחייב לשלם למשכיר סך של 20% מתעריף יום חניה עבור כל שעת חניה של מורשה חניה או של מבקר, לרבות כל חלק של שעה העולה על 10 דקות, ובלבד שהתמורה הכוללת שתשולם ביום אחד לא תעלה על תעריף יום חניה, אף אם מורשה החניה או המבקר יבצעו כניסות מרובות לחניון במהלך היום.
19. חישוב שעות החניה של המורשים ושל המבקרים יעשה על פי רישום שעות הכניסה ושעות היציאה במערכת הבקרה. אם תחול תקלה בלתי נמנעת במערכת הבקרה, יחויב המשתמש על פי רישום ידני של כניסות ויציאות מורשי החניה והמבקרים, שעליו יחתום המשכיר, וזאת עד לתיקון מיידי של התקלה ולא יאוחר מתום 48 שעות ממועד תחילת התקלה. לא תוקנה התקלה בתוך 48 שעות, יאפשר המשכיר כניסת מורשי חניה ומבקרים לחניון ללא כל תמורה מאת המשתמש, עד למועד תיקון התקלה.
20. על אף האמור בסעיף 19, בכל מקרה של ספק ברישום השעות או של טעות ברישום, יחושבו שעות החניה על פי רישום הנוכחות אצל המשתמש. בהעדר רישום של המשכיר – לא ישולמו דמי החניה.
21. המשכיר יצרף לחשבון החודשי שיוגש למשתמש דוח בדבר השימוש במקומות חניה על ידי מורשי החניה ועל ידי המבקרים (להלן – **הדוח**), באופן שיהיה מוסכם על המשתמש. בדוח יהיה פירוט שיכלול, בין היתר, פרטים מזהים של מורשי החניה, שעות כניסה ויציאה, סיכום שעות חניה וימי חניה של כל מורשי החניה והמבקרים וכל נתון רלוונטי אחר לגבי כל אחד מימי החודש אשר לגביו נדרשים דמי חניה.

נספח י'

רשימת תכולת המשכיר במושכר

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



נספח י"א

מסמכי המכרז

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



נספח י"ב

מסמכים להוכחת זכויותיו של המשכיר במושכר