



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

**מכרז נ-16 4/22**  
**לשכירת נכס ברח' בזל 38 פינת רח' אריה**  
**בן אליעזר 1,3,5, הרצליה פיתוח**

**חודש אפריל 2022**

## הזמנה להגשת הצעות

מדינת ישראל הפועלת באמצעות מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי, משרד האוצר (להלן: "עורך המכרז" או "המשכיר"), עורך מכרז להשכרת הנכס המפורט בטבלה הבאה (להלן: "הנכס"), ומעוניין לקבל הצעות לשכירת הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה להגשת הצעות זו (להלן: "ההזמנה").

תנאי ההתקשרות יהיו כמפורט בהזמנה על נספחיה, ובהסכם השכירות המצורף לה, על נספחיו (להלן: "ההסכם").

### תוכן עניינים

מספר העמוד	שם הפרק
3	פרטי הנכס
3	תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס
6	קבלת מסמכי המכרז
6	תנאי סף
8	סיורים
8	בדיקות המציע
9	שאלות הבהרה
9	מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה
9	ערבות המכרז
9	הגשת הצעות
11	תוקף ההצעה
11	הצעה משותפת והצעה עבור אחר
11	בדיקת הצעות
11	הליך תחרותי נוסף
12	הודעה על הזכיה
12	כשיר שני וכשיר שלישי
13	ההתקשרות עם הזוכה
13	סמכויות וזכויות עורך המכרז
14	הוצאות
14	סמכות שיפוט
14	קניין רוחני
14	סודיות ההצעה וזכות העיון

**פרטי הנכס**

1. מדינת ישראל היא בעלת הזכויות בנכס:

מועדי סיורים בנכס	סכום ערבות המכרז בש"ח	גבולות הסטיה באחוזים לקבלת הצעה כשרה מתחת לאומדן	מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ, ככל שחל)	תיאור הנכס	מהות הזכות	תת- חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
יום ד'-20.4.22 יום ד'-27.4.22 יום ג'-2.5.22 יום ד'-11.5.22 יום ד'-18.5.22 יום ד'-25.5.22 יום ד'-1.6.22 יום ד'-8.6.22 כולם, החל בשעה 12:00 וכלה בשעה 13:00.	250,000	25%	לא מפורסם מחיר מינימום (דמי שכירות מינימליים) בגין הנכס. ראה פסקה יב של התנאים המיוחדים להלן בנוגע לתשלום דמי שכירות בגין אנטנות סלולריות.	קרקע ששטחה כ-4,080 מ"ר, עליה ניצבים 2 מבנים (המחוברים ביניהם בקומות הכניסה וקומת המרתף), כל מבנה בן 3 קומות ועליית גג חלקית מעל קומת ביניים, קומת כניסה וקומת מרתף. המבנים היו ידועים כבית-מלון ובית-הספר למלונאות "תדמור" (להלן: "המלון" ו-"ביה"ס", בהתאמה)	שכירות לתקופה של 10 (עשר) שנים בתוספת שתי זכויות ברירה (אופציה) לשתי תקופות שכירות נוספות בנות 5 (חמש) שנים כל אחת ובתוספת זכות ברירה (אופציה) שלישית לתקופת שכירות נוספת בת 4 (ארבע) שנים ו-11 (אחת-עשרה) חודש	-	,352 ,353 1008	6668	רח' בזל 38 (פינת רח' אריה בן אליעזר 1,3,5, הרצליה פיתוח)

**תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו:**

מובהר כי פרק זה כולל אף נתונים, מידע והערכות של עורך המכרז, בהיבטים תכנוניים, רישויים, פיסיים ואחרים, וזאת לפני משורת הדין ובלי לגרוע מחובתו של המציע והתחייבותו הקבועה במסמכי מכרז אלו, לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד.

א. בשני המבנים הניצבים על המקרקעין המהווים את "הנכס" מושא מכרז זה, קרי: במלון ובביה"ס ליקויים שונים, לרבות ליקויי בטיחות, מצבם הפיסי של שני המבנים ירוד, ונדרשים שיפוצים נרחבים לצורך השמשתם.

ב. המלון הוגדר כ-"מבנה לשימור" ב-"אתר לשימור מס' 6" בתכנית הר/2000/שמ - תכנית השימור של הרצליה שאושרה למתן תוקף ביום 25.10.2021 (להלן: "תכנית השימור"). עיקרי תכנית השימור, בכל הנוגע לנכס, הם איסור בניה נוספת על גג המלון; התרת בניה חדשה במקרקעין שעליהם ניצב מבנה ביה"ס, על גבי מבנה ביה"ס או במקומו, המיועדים, על-פי תכנית השימור, לניצול זכויות בניה כתמריצים לשימור המלון; גובה הבניה המירבי לא יעבור את גובהו של גג המלון; השימושים שיוותרו באתרים לשימור יהיו עפ"י השימושים הקבועים בתכניות בנות תוקף וכן יותרו שימושים נוספים, כמפורט בהוראות תכנית השימור. בחודש דצמבר 2020, ערך אדר' יאיר זיק תיק תיעוד למלון ולביה"ס. תיק התיעוד נכלל במסמכי המכרז, **בקובץ נפרד** ומסומן **נספח 9**. מובהר כי אף הכללתו של תיק התיעוד במסמכי המכרז נעשה לנוחיות המציעים בלבד, ובלי שהכללתו כאמור מהווה מצג מטעם עורך המכרז (ו/או מטעם אדר' זיק) לשלמות המידעים, הפרטים והנתונים המפורטים בו וגם/או לדיוקם.

- ג. התחייבותו של הזוכה במכרז, ככל שיוכרז (להלן גם: "השוכר"), למלא אחר הוראות תכנית השימור, ככתבן וכלשונן, מהווה התחייבות יסודית בהסכם השכירות והפרתה על-ידיו תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות, על כל ההשלכות הנובעות מכך עפ"י הוראות הסכם השכירות. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של השוכר לבקש ממוסדות התכנון הקלות בהוראות תכנית השימור ולפעול על-פיהן לאחר שאושרו כדן.
- ד. ככל הידוע לעורך המכרז, העלו בעבר, מוסדות תכנון, רישוי ופיקוח טענות בקשר עם אי התאמת השימושים שנערכו בשני המבנים לייעודם על-פי המצב הסטטוטורי, וטענות בקשר עם בניית שטחים בנויים מעבר לשטחים שהותרו לבניה על-פי המצב הסטטוטורי. הזוכה, ככל שיוכרז, מתחייב במסגרת ההתקשרות שתיערך, ככל שתיערך, לטפל בהסדרת כל הנדרש אף בנושאים אלה ולמלא אחר כל דרישות המוסדות המוסמכים אף בנושאים אלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 להלן, מותר המציע על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי עורך המכרז וכלפי כל מי מטעמו אף בקשר עם הנושאים המפורטים בפסקה זו ובכל עניין ונושא הנובע מהם ו/או הכרוך בהם.
- ה. בדיקות שביצע עורך המכרז העלו כי קיימות מספר חלופות לתכנון בניה במקרקעי ביה"ס ועריכת שיפוצים במלון תוך שימורו כמתחייב על-פי תכנית השימור, לרבות הריסת מבנה ביה"ס ובניית מבנה חדש תחתיו, וכן חיזוק מבנה ביה"ס ככל שידרש, ביצוע שיפוצים והתאמות במבנה ביה"ס ובנייה של תוספת בנייה על גג מבנה ביה"ס. **מובהר כי בדיקות אלו שביצע עורך המכרז הן פנימיות בלבד ושימשו אותו לצורך עריכת אומדן של דמי השכירות המיטביים הראויים וקביעת תקופת החסד ("גרייס") שתניתן לזוכה, ככל שיוכרז, לצורך ביצוע התכנון, הגשת תכניות למוסדות התכנון, קבלת היתר בניה וביצוע הבניה, השיפוצים וההתאמות. בתקופת חסד זו יהיה הזוכה, ככל שיוכרז, פטור מתשלום דמי שכירות (אך יהיה חייב בכל ההוצאות והתשלומים האחרים שיחולו עליו בהתאם להוראות הסכם השכירות).**
- ו. הבדיקות שביצע עורך המכרז והאומדן שערך התבססו על הנחת מוצא של שימוש מלונאי שיעשה ע"י השוכר בנכס, וזאת לאחר עריכת שיפוצים נדרשים במלון ובביה"ס, חיזוק ביה"ס ככל שידרש ובניית שתי קומות נוספות על גג ביה"ס, והכל בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים כדן ממוסדות התכנון והבניה. הנחת מוצא זו, של שימוש מלונאי בנכס הסתמכה על השימוש שנעשה במלון בעבר. מובהר ומודגש כי הנחת מוצא זו אינה מחייבת את מוסדות התכנון והבניה ואף אינה מחייבת את המציעים שרשאים להציע כל שימוש אחר בנכס, ובלבד שכל שימוש שיעשה בנכס ייעשה על-פי כל דין וכן בכפוף לכך שהמשכיר יאשר מראש ובכתב את השימוש המוצע ולא יהיה בשימוש המוצע כדי להפחית את שווי הנכס וגם/או את דמי השכירות המיטביים הראויים, וזאת על-פי שיקול-דעתו הבלעדי של המשכיר.
- ז. השוכר יקבל מראש ובכתב את אישורו של המשכיר לכל תכנית ו/או בקשה להיתר בניה שיבקש להגיש למוסדות התכנון והרישוי. המשכיר יהיה רשאי לסרב לתכניות ו/או לבקשות שיעביר אליו השוכר לשם קבלת אישורו או לדרוש מהשוכר לערוך בהן שינויים, הכל על-פי שיקול-דעתו הבלעדי של המשכיר.
- ח. השוכר יבצע את השיפוצים, ההתאמות והבניה החדשה בנכס רק לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים ממוסדות התכנון והרישוי לבניה, לרבות כניסתן לתוקף של תכניות שיזום השוכר ובכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך.
- ט. השוכר יהיה רשאי ליזום תכנית לבניית קומות נוספות על מבנה המלון, ככל שמוסדות התכנון והרישוי לבניה יאשרו סטייה מהוראות השימור של המלון, וכן על מבנה ביה"ס, הכל בכפוף לקבלת אישורו של המשכיר לתכנית מראש ובכתב; בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים ממוסדות התכנון והרישוי ובכפוף להתחייבות השוכר כי מוסכם עליו

- באורח בלתי חוזר שהזכויות בקומות הנוספות (כמו גם בכל יתר ההתאמות וההשקעות של השוכר בנכס) שייכות למשכיר בלבד וכי השוכר לא יהיה זכאי לכל החזר עלויות כלשהן בקשר עם הגשת התכנית ו/או מימושה ובכל עניין ונושא הנובע מיוזמה זו ו/או הכרוך בה.
- י. ככל שתאושר, לבקשת השוכר, בניה נוספת על גג המלון ו/או בניה של יותר משתי קומות על גג ביה"ס, יועלו דמי השכירות באופן יחסי, בהתאם ליחס שבין מספר חדרי המלון שהתווסף למושכר בעקבות הבניה הנוספת על גג המלון ו/או בניה של יותר משתי קומות על גג ביה"ס, למספר חדרי המלון שיכלול המושכר ללא שתי תוספות בניה אלו או אחת מהן, לפי הענין. היה השימוש שיעשה השוכר במושכר שימוש שאינו מלונאי - יועלו דמי השכירות במקרה כאמור, באופן יחסי, בהתאם ליחס בין השטחים (סה"כ מ"ר) שהתווספו במקרה כאמור, לבין השטחים (סה"כ מ"ר) שיכלול המושכר ללא שתי תוספות בניה אלו או אחת מהן, לפי הענין, בהתאם לשימוש שיעשה בנכס.
- יא. הזוכה יהיה רשאי להשכיר שטחים מסוימים בנכס בשכירות משנה, בכפוף לקבלת הסכמת המשכיר מראש ובכפוף לכל דין. השטחים המסוימים יכול שימשו לדירות קטנות ככל שתיבנה, מסעדה/בית-קפה/בר/מכבסה/שירותי רפואה משלימה וכד', בהתאם ובכפוף להוראות הרלבנטיות שבפרק "העברת זכויות" (סעיף 15 להסכם השכירות), ובכללן, ובלבד שהשוכר יוותר אחראי לכל התחייבויותיו כלפי המשכיר על-פי הסכם השכירות, וכן בכפוף לכך שהמשכיר יהיה רשאי לשקול שיקולים שונים בדונו בבקשת השוכר לאישור השכרת משנה כאמור, כגון אופי השכרת המשנה על כל היבטיה, היקף השטחים בהם מבוקשת השכרת משנה, איתנותו הפיננסית של שוכר המשנה, רישומים במרשם הפלילי ועוד. בכל מקרה, לא יהיה בהשכרת משנה כאמור כדי לגרוע מכל חובותיו של השוכר כלפי המשכיר.
- יב. כאמור, בנכס יותר כל שימוש חוקי המותר על-פי דין, לרבות שימוש המחייב שינוי ייעוד, ככל שנדרש, בכפוף לאמור להלן. הזוכה יהיה רשאי ליזום, באחריותו ועל חשבונו בלבד, תכנית לשינוי ייעודו של הנכס, ככל שנדרש, ובלבד שהייעוד החדש לא יגרום לירידה בשווי של הנכס ו/או לירידה בדמי השכירות המיטביים הראויים שיקבל המשכיר מהשכרת הנכס, והכל על-פי שיקול-דעתו הבלעדי של המשכיר, וכן ובלבד שהמשכיר לא ישא בכל אחריות ובכל הוצאה מכל סוג שהוא הכרוכה בהליך.
- יג. החברות הסלולריות סלקום ופרטנר התקינו אנטנות על גג האגף הצפוני של המלון (להלן: "האנטנות"), והן משלמות למדינת ישראל בקשר עם האנטנות, דמי שכירות חודשיים המסתכמים בכ-21,000 ₪, לא כולל מע"מ (בתוספת הפרשי הצמדה למדד) במצטבר, נכון למועד פרסום המכרז. ככל שתימשכנה ההתקשרויות עם חב' סלקום ו/או חב' פרטנר ו/או תיערכנה התקשרויות חדשות עם חברות תקשורת נוספות, יהא על הזוכה, ככל שיוכרז זוכה, לשלם למדינת ישראל סך בשיעור של 50% מדמי השכירות שתשלם כל חברה לחודש, לא כולל מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד, וכל זאת בנוסף לדמי השכירות שישלם הזוכה, ככל שיוכרז, בגין הנכס ובמאוחד עם תשלומם. במסגרת ההתקשרויות עמן, משלמות שתי החברות אף החזר בגין צריכת חשמל על-פי חשבונות שמועברים אליהם.
- יד. **לזוכה יינתן פטור מותנה מתשלום דמי שכירות (תקופת "גרייס") לתקופת חסד בת 36 חודשי שכירות**, אך הזוכה, ככל שייבחר וייחתם עמו הסכם שכירות, ישלם את דמי השכירות בגין החודש ה-37 של תקופת השכירות בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה על הזכייה במכרז, תשלום שיהווה אף אחד התנאים למסירת החזקה בנכס (בנוסף על המצאת ביטחונות וביטוחים), ולאחר מכן ימשיך לשלם למשכיר דמי שכירות בתחילת החודש ה-38 של תקופת השכירות, בהתאם להוראות הסכם השכירות. תקופת החסד ("גרייס") תתייחס לפטור מתשלום דמי השכירות בלבד, והשוכר יהא חייב בכל התשלומים האחרים

החלים עליו על-פי הסכם השכירות ועל-פי כל דין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, דמי שכירות בגין האנטנות כאמור בפסקה יא לעיל, ארנונה, חשמל, מים, מיסים והיטלים החלים על מחזיק נכס מקרקעין, והכל כמפורט בהסכם השכירות).

מובהר ומודגש כי מחילת המשכיר על תשלום דמי שכירות כאמור לעיל מותנית בקיום התחייבויות השוכר כלפי המשכיר במלואן ובמועדן. ככל שהשוכר לא ימלא את התחייבויותיו כלפי המשכיר במלואן ובמועדן והמשכיר יבטל את הסכם השכירות בשל הפרה יסודית של הסכם השכירות ע"י השוכר לפני תום תקופת השכירות (אחת מתקופות השכירות כולל תקופות השכירות הנוספות), תבוטל המחילה מדעיקרא ועל השוכר יהיה לשלם למשכיר אף את דמי השכירות לתקופת החסד ("גרייס") בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים החשב הכללי, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או זכות שיעמדו למשכיר עפ"י הסכם השכירות ו/או עפ"י כל דין.

טו. ככל שהזוכה יממש את זכות הברירה (אופציה) של תקופת השכירות הנוספת השניה או את תקופת השכירות הנוספת השלישית יהא המשכיר רשאי לדרוש השוכר להחליף, באחריותו ועל חשבונו בלבד, מערכות שונות שהתקין בנכס (כגון: מיזוג-אוויר, מעליות וכד') ואשר לפי חוות-דעתם הבלעדית של אנשי מקצוע מטעם המשכיר, התבלו והחלפתם מחויבת, והשוכר מתחייב, בהתחייבות יסודית, למלא אחר דרישתו זו המשכיר.

טז. ככל שיממש הזוכה את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת הראשונה יועלו דמי השכירות החודשיים ב-10% ביחס לדמי השכירות שישלם השוכר למשכיר עבור החודש האחרון של תקופת השכירות (המקורית) וככל שיממש הזוכה את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת השניה יועלו דמי השכירות החודשיים ב-5% ביחס לדמי השכירות שישלם השוכר למשכיר עבור החודש האחרון של תקופת השכירות הנוספת הראשונה.

#### קבלת מסמכי המכרז

2. את מסמכי המכרז ניתן להוריד ללא תשלום מאתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: <https://mof.gov.il/AG/AssetsandLogistics/GovernmentHousing/Pages/Governme ntHousingTenders.aspx> (להלן: "אתר האינטרנט").

3. בירורים ניתן לערוך במינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) ברח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000, בימים א' עד ה', בשעות 09:00 עד 15:00, בתיאום טלפוני מראש, בטל': 03-5386659.

#### תנאי סף

#### 4. כללי

4.1. רשאי להשתתף במכרז מציע אשר עומד, במועד האחרון להגשת ההצעות, בדרישות הסף המצטברות שיפורטו להלן.

4.2. ככלל, אלא אם צוין במפורש אחרת, כל תנאי הסף להשתתפות במכרז מפורטים בסעיף זה. יש להגיש את כלל האישורים והמסמכים הנדרשים במסמכי המכרז במועד הגשת ההצעה. למען הסר ספק, תנאי הסף הוא העמידה בדרישה המהותית וזאת להבדיל מהגשת אישורים ומסמכים אשר מטרתם להעיד על קיום הדרישה המהותית ואשר אינם מהווים לכשעצמם תנאי סף.

4.3. עורך המכרז יהיה רשאי לבקש מהמציע הבהרות, מסמכים או פרטים נוספים לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הנ"ל, לשביעות רצונו המלאה.

4.4. ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר מציעים במשותף, אך לא יותר משלושה (להלן: "הצעה משותפת"). כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: "יחיד מציע", ויחיד המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: "המציע".

4.5. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, ייחשב המציע כעומד בתנאי הסף אם לפחות אחד מיחיד המציע עומד בכל תנאי הסף המקצועיים ואחד מיחיד המציע עומד בכל תנאי הסף הפיננסיים. מובהר כי במקרה של הגשת הצעה משותפת כאמור, על כל אחד מיחיד המציע לעמוד בתנאי הסף המינהליים המפורטים בסעיף 5 להלן.

#### 5. תנאי סף מנהליים

5.1. המציע הוא תאגיד הרשום בישראל כדין, ובידיו כל הרשיונות הנדרשים על פי דין. מובהר כי היה והמציע הוא שותפות, על השותפות להיות רשומה כדין. אין בהוראה זו כדי למנוע ממציע להתאגד כדין לאחר הזכיה בהתאם להוראות ההזמנה להגשת הצעות.

5.2. המציע עומד בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"), ככל שהן חלות עליו, ובכלל זה כל הדרישות המפורטות בהוראת תכ"ם (תקנון כספים ומשק) מס' 7.3.1 מהדורה 7 מיום 20.3.2022 (של אגף החשב הכללי במשרד האוצר), ולרבות העדר הרשעות ועמידה בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.

לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף אלו יגיש המציע את התצהיר שבנספח 3, נסח עדכני מרשות התאגידיים, אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הני"ל.

5.3. הגשת ערבות המכרז בנוסח הנכלל במסמכי המכרז, מהווה תנאי סף.

#### 6. תנאי סף מקצועי

6.1. המציע ביצע הקמה של מתחם אחד או של שני מתחמי נדל"ן למגורים או למסחר, למשרדים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי-משפט, בתי דיור מוגן או בתי אבות, שבנייתם הסתיימה בחמש השנים האחרונות, בהיקף השקעה מצטבר של 10,000,000 ₪ לפחות וכאשר היקף ההשקעה בפרויקט אחד לא פחת מ-4,000,000 ₪.

6.2. ניתן להסתמך על הניסיון המקצועי של חברה אם או של חברות בנות ובלבד ששיעור האחזקות של החברה האם במציע או שיעור האחזקות של המציע בחברה הבת הרלבנטית לא יפחת מ-50%.

6.3. לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף זה יגיש המציע את התצהיר שבנספח 4 וכן העתק מטופסי 4 ו-"דוחות אפס" לכל אחת מהמתחמים ואסמכתאות אחרות המעידות על היקף הפרויקטים שאותם יזם המציע ומועד השלמתם. בהיעדר "דוח אפס", ימציא המציע אישור של רואה-חשבון, לשביעות רצונה של ועדת המכרזים, ואשר יכלול, למצער, פירוט הפרויקטים שאותם יזם המציע, מועד השלמתם והיקפם.

#### 7. תנאי סף פיננסיים

7.1. המציע בעל מחזור כספי (הכנסות לא כולל מע"מ) בסכום של 4,000,000 ₪ לפחות לשנה, בכל אחת משלוש השנים 2019, 2020 ו-2021.

7.2. המציע הינו בעל הון עצמי בסכום של 3,000,000 ₪ לפחות, לפי הדוח הכספי השנתי של המציע לשנת 2021.

לצורך סעיף זה "הון עצמי" - ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים של המציע בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה.

7.3. הממוצע של תזרים המזומנים של המציע מפעילותו השוטפת בשנים 2019-2021 (להלן: "ממוצע התזרים") חיובי או היחס בין ממוצע התזרים (בערכו המוחלט) לבין ההון העצמי לשנת 2021 נמוך מ-25%.

לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף אלו יגיש המציע אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית בנוסח **שבנספח 5**.

7.4. הדוחות הכספיים המעודכנים ביותר של המציע אינם כוללים הערת "עסק חי".

לצורך הוכחת עמידה בתנאי זה יגיש המציע אישור רו"ח אודות "עסק חי" בנוסח **שבנספח 6**.

7.5. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים רשאי המציע או יחיד המציע להסתמך על חברה אם, ובלבד שהחברה האם עומדת **בכל** תנאי הסף הפיננסיים. מציע או יחיד המציע המבקש להסתמך על חברה אם כאמור, יגיש כתב הצהרה והתחייבות מאת החברה האם בנוסח **שבנספח 7**.

לצורך סעיף זה "חברה אם" - חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) במציע או ביחיד המציע.

7.6. הגשת ערבות מכרז כמפורט בסעיף 18 להלן.

#### סיוורים

8. חובה על המציע להשתתף לפחות באחד מהסיוורים שייערכו בנכס לפני הגשת הצעתו. יש לוודא את קיומם של הסיוורים באתר האינטרנט, יום לפני מועד קיומו של הסיוור. אין במידע שיימסר במהלך הסיוורים, ככל שיימסר, כדי לחייב את עורך המכרז.

#### בדיקות המציע

9. באחריות המציעים לבדוק, באחריותו הבלעדית, את מצב הנכס וסביבתו ובכלל זה את מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיסי של הנכס, וכל היבט אחר הנוגע למכרז זה. חזקה על מציע כי בדק בעצמו או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את הנכס ואת סביבתו, בכל ההיבטים הרלוונטיים וכן כל היבט אחר הנוגע למכרז זה, ומצאם מתאימים לצרכיו.

10. למציע לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד עורך המכרז או כנגד מי מטעמו, באשר לנכס או לסביבתו וגם/או בקשר עם כל היבט מכל סוג שהוא הנוגע למכרז זה, והוא מוותר על כל טענה בדבר אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק מובהר בזאת שוב כי הנתונים והמידעים המפורטים בהזמנה זו מובאים אך ורק לפנים משורת הדין ולנוחות המשתתפים, ואין עורך המכרז אחראי לדיוקם ו/או לשלמותם.

11. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בנוגע להתקשרות מושא המכרז, ולמציע לא יהיו כל דרישות או טענות כלפי עורך המכרז או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, עורך המכרז הוא מלכ"ר).

12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בפרק זה, מצ"ב **בנספח 8** תמונות של הנכס. תמונות הנכס הן חלקיות בלבד והכללתן במסמכי המכרז אינה באה להחליף סיוור בנכס. משתתף במכרז הבוחר להסתמך על תמונות הנכס לא יבוא בטענות כלשהן כלפי עורך המכרז.

### שאלות הבהרה

13. בכל מקרה של אי בהירות או הערות בנוגע למכרז או לתנאיו ניתן לפנות לעורך המכרז בשאלות הבהרה, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי החיצוני לוועדת המכרזים, בדוא"ל: [office@tseigerlaw.co.il](mailto:office@tseigerlaw.co.il) או בפקס: 02-6536610, עד לא יאוחר מיום ראשון 29 מאי 2022, כ"ח אייר תשפ"ב, עד השעה 14:00. ועדת המכרזים תשיב לשאלות ההבהרה עד לא יאוחר מיום רביעי 8 יוני 2022, ט' סיוון תשפ"ב.

### מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה

14. תשובות והבהרות תינתנה בכתב בלבד ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. רק תשובות והבהרות בכתב יחייבו את עורך המכרז. תשובות עורך המכרז לשאלות שהוגשו כאמור לעיל, יישלחו אל המציעים שנרשמו וכן יפורסמו בדף המכרז שבאתר האינטרנט. על מציע להתעדכן בתשובות עורך המכרז וכן בעדכונים שוטפים אשר יפורסמו כאמור בנוגע למכרז זה.
15. במענה לשאלות ההבהרה עורך המכרז רשאי לבצע כל שינוי במסמכי המכרז, וכן ליתן פרשנות או הבהרה להוראות מסמכי המכרז.
16. עורך המכרז אינו מחויב לנוסח שאלה שהוגשה, ובכלל זה רשאי עורך המכרז, בעת ניסוח תשובות ההבהרה שישלחו למציעים, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש. נוסח התשובות של עורך המכרז הוא הנוסח המחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז.
17. עורך המכרז שומר לעצמו את הזכות להשיב לשאלות הבהרה שהוגשו לאחר המועד הקבוע בסעיף 13, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

### ערבות המכרז (ערבות דגיטאלית)

18. המציע ימציא לפקודת מנהל הדיור הממשלתי, החשב הכללי, משרד האוצר ערבות בנקאית דיגיטאלית מבנק בארץ שהוא תאגיד בנקאי שקיבל רישיון בנק לפי סעיף 4(א)(1)(א) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, או ערבות דיגיטאלית מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם לסכום הערבות המפורט בסעיף 1 לעיל ועל פי הנוסח המדויק של כתב הערבות המצורף **בנספח 2** (סכום הערבות ותוקף הערבות מצוינים בנספח 2).
19. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד מיחיד המציע.
20. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בתקופה נוספת שלא תעלה על ארבעה חודשים על פי דרישת עורך המכרז. ניתנה דרישה כאמור יאריך המציע את תוקף ערבות המכרז ויאריך תוקף הצעה בהתאם. מציע שלא יאריך את ערבותו, רשאי עורך המכרז לחלט את ערבותו, וכן לפסול את הצעתו.
21. מציע אשר הצעתו לא זכתה, ולא הוכרז כשיר שני (או כשיר שלישי, וכן הלאה), תוחזר לו ערבות המכרז תוך 14 ימים ממועד ההכרזה על הזוכה.

### הגשת הצעות

22. על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, ללא כל סימני זיהוי של המציע, שעליה יירשם מספר המכרז בלבד, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, בשעות ובימי העבודה וזאת עד לא יאוחר מיום ראשון 12 יוני 2022, י"ג סיוון תשפ"ב, בשעה 11:00 (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת הצעות").

23. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה ביטחונית, האורכת כ-15 דקות.
24. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום **חמישי 2 יוני 2022**, ג' **סיוון תשפ"ב בשעה 12:00**.
25. המציע יכניס למעטפת ההצעה או ידביק על גביה מעטפה נוספת סגורה היטב, ללא פרטי המציע על גבה, ובתוכה יופיעו שם המציע ופרטי איש קשר מטעמו (מספר טלפון וכתובת), לשם החזרת המעטפה במקרה הצורך.
26. הצעת המציע תכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם מלאים וחתומים על פי הוראות ההזמנה:
- 26.1. **כל מסמכי ההזמנה**, כשהם חתומים בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד. **מסמכי ההזמנה - לרבות הסכם השכירות על כל נספחיו**.
- 26.2. **התשובות לשאלות ההבהרה** (ככל שניתנו במספר מסמכים יש לצרף את כולם), כשהן חתומות בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 26.3. הצהרת והצעת המציע המצורפים **כנספח 1**. המציע יחתום על נספח זה בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 26.4. **ערבות המכרז**, כמפורט בסעיפים 18 עד 21 לעיל, בנוסח המצורף **כנספח 2**.
- 26.5. **נסח עדכני מרשות התאגידים** - יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 26.6. **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום על ידי עו"ד או רו"ח** - יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 26.7. **נספח 3** - תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק).
- 26.8. אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל (ככל שהמציע חייב להגיש אישורים אלה לפי החוק).
- 26.9. **נספח 4** - תצהיר להוכחת ניסיון מקצועי וכן העתק מטופסי 4 ואסמכתאות אחרות המעידות על היקף הפרויקטים שאותם יזם המציע ומועד השלמתם.
- 26.10. **נספח 5** - אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית.
- 26.11. **נספח 6** - אישור רו"ח אודות "עסק חיי".
- 26.12. **נספח 7** - כתב הצהרה והתחייבות "חברת האם" (רק לגבי מציע או יחיד המציע המבקש להסתמך על "חברת אם" לצורך הוכחת תנאי הסף הפיננסיים).
- 26.13. **נספח 8** - תמונות הנכס הנכללות במסמכי ההזמנה.
- 26.14. **נספח 9** - תיק תיעוד הנכס.
27. כאשר המציע הוא תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 26 לעיל על ידי מי שהוא מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת התאגיד.
28. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של מסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהם, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".

29. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. האמור לעיל חל גם על מי ששולט במציע, או הנשלט על ידי המציע, או הנשלט על ידי גורם שלישי השולט גם במציע. לצורך כך יהיה למונח "שליטה" המשמעות שניתנה לו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

#### תוקף ההצעה

30. הצעת המציע תהיה בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.  
31. עורך המכרז יהיה רשאי לפנות למציעים ולבקש להאריך את תוקף ההצעה לתקופה שלא תעלה על 120 ימים נוספים, לצורך סיום הליך בדיקת ההצעות.

#### הצעה משותפת והצעה עבור אחר

32. במקרה של הגשת הצעה משותפת, תהיה התקשרות יחידה המציע עם עורך המכרז והתחייבויותיהם כלפיו על פי ההסכם ביחד ולחוד. מסמכי ההזמנה וההסכם ייחתמו על ידי כל יחידה המציע.  
33. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף ייפוי כח. ייפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר על ידי עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד יוגש העתק ייפוי הכוח מאושר על ידי נוטריון.  
34. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כוח אחד חתום על ידי כל המציעים או יוגשו מספר ייפויי כוח, אשר בכל אחד מהם יצוין כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.  
35. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצירוף מספרי תעודות זהות או מספרי דרכונים) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה. כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.

#### בדיקת ההצעות

36. עורך המכרז או צוות מטעמו, אשר יכול לכלול יועצים חיצוניים, יבדקו את ההצעות במכרז, ובכלל זאת עמידת המציעים בתנאי הסף (ככל שקיימים) ובמחיר המינימום (ככל שנקבע), את צירוף כלל המסמכים והאישורים הנדרשים בהזמנה ואת תקינותם, והמלצותיהם יובאו בפני ועדת המכרזים.  
37. ועדת המכרזים או מי מטעמה רשאית לבקש ממציע לבאר פרט מסוים מתוך הצעתו, להשלים פרט חסר מתוכה או להמציא מסמך נוסף או חלופי המוכיח את עמידתו בתנאי המכרז ובתנאי הסף של המכרז, וזאת בתוך פרק זמן קצוב. אי מענה לפניה כאמור, או מענה שלא בפרק הזמן שהוגדר עלול לגרום לפסילת ההצעה.  
38. לאחר שניתנה למציע הזדמנות להשלים ולתקן, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה שעדיין אינה עונה על דרישות המכרז, או, בהתאם לשיקול דעתה, לבקש השלמה נוספת.  
39. כאמור, עבור מכרז זה נערך אומדן. ועדת המכרזים תהיה רשאית לשקול לקבל את ההצעה גם אם היא חורגת מגבולות הסטייה מהאומדן כהגדרתם בסעיף 1 לעיל, מנימוקים שיירשמו בפרוטוקול. בסמכותה של ועדת המכרזים לבקש מהמציעים להגיש הצעה משופרת, ככל שכל ההצעות יחרגו לרעה מהאומדן או במקרה שבו נותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, במחיר המרע עם עורך המכרז לעומת האומדן, לפי תקנות 21(א1) ו-23(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

#### הליך תחרותי נוסף

40. ייערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, על דרך של התמחרות, במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, לרבות בהיוועדות חזותית. יצוין

כי אם כל ההצעות אשר יוגשו יחרגו לרעה מהאומדן, עורך המכרז יהיה רשאי להחליט כי לא יקוים הליך תחרותי נוסף.

41. בהתמחרות יהיו רשאים להשתתף המציעים שהצעותיהם תמצאנה כשירות.

42. ככל שיתקיים הליך תחרותי נוסף, ועדת המכרזים תודיע למציעים הרשאים להשתתף בו, לפי התנאים שפורטו לעיל, כי הם רשאים להשתתף בהליך התחרותי הנוסף במועד שתורה הוועדה. מציע אשר ייבחר שלא להשתתף בהליך התחרותי הנוסף, או שישתתף בו אך לא יגיש במהלכו הצעה נוספת, יראו את הצעתו הראשונה שהוגשה במענה למכרז כהצעתו הסופית.

43. ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה בלבד (לא כולל מע"מ).

44. המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יהיה מציע שיתנדב לכך או שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות (במקרה של מספר מתנדבים או אף לא מתנדב אחד).

45. ההתמחרות תסתיים כאשר אף אחד מהמציעים לא יהיה מוכן להעלות את הצעתו מעבר להצעה המשופרת הגבוהה ביותר, במדרגות שנקבעו. בסוף ההליך יינתן פרק זמן של שתי דקות למציעים לשם מתן הצעה משופרת טרם נעילתו, אך הוועדה רשאית להאריך את פרק הזמן האמור.

46. הצעת המציע לשכור את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב בהליך התחרותי הנוסף תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה.

47. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראייה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע. בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייבים המציעים לחתום על הצעותיהם המשופרות, ככל שיוגשו. הפרוטוקול וההצעה הזוכה יצורפו כנספח להסכם ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

### הודעה על הזכייה

48. ועדת המכרזים תחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או שתחליט שלא לבחור בכל הצעה שהיא, בהתאם לתקנה 21 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"). למציעים תימסר הודעה בכתב מטעם הוועדה על החלטת ועדת המכרזים. אמת המידה לבחירת הזוכה בשלב זה (כלומר לאחר בדיקת עמידת ההצעות בכל תנאי הסף כמפורט לעיל), תהיה גובה דמי השכירות המוצעים בלבד, קרי: ההצעה הגבוהה ביותר - תזכה.

### כשיר שני וכשיר שלישי

49. ועדת המכרזים תהיה רשאית להכריז על המציע שדורג במקום שלאחר ההצעה הזוכה כ"כשיר שני". עם קבלת ההודעה בעניין זה יוארך תוקף הצעתו של הכשיר השני והוא יאריך את תוקף ערבות המכרז (ככל שקיימת) בשלושה חודשים נוספים.

50. במקרה שבו ביטלה ועדת המכרזים את זכייתו של הזוכה או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי עורך המכרז להתקשר עם המציע שהוכרז ככשיר שני. אם יחליט לעשות כן, ההוראות החלות על הזוכה יחולו על הכשיר השני בהתאמה.

51. ועדת המכרזים תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי להכריז גם על "כשיר שלישי" וכן הלאה. הכשירים הנוספים יעמדו בדרישות המפורטות בסעיף 50 לעיל, בהתאמה.

### ההתקשרות עם הזוכה

52. תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז או כל פרק זמן ארוך יותר ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, ימציא הזוכה לעורך המכרז את ההסכם על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעורך המכרז בעקבות זכייתו כמפורט במכרז זה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם ואישורי עריכת ביטוחים כקבוע בהסכם השכירות.
53. אם הזוכה הוא תאגיד, הזוכה יצרף גם נסח עדכני המראה כי לא מצוינים חובות אגרה שנתית עבור השנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה, וכי לא מצוין שהתאגיד מפר חוק או שהוא בהתראה לפני רישום כתאגיד מפר חוק.
54. אם הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה שבבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שהזוכה הוא בעל המניות היחיד בחברה האמורה.
55. אם יחידי הזוכה יבקשו כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה או שותפות רשומה שבבעלותם, עורך המכרז ייענה לבקשתם ככל שכל יחידי הזוכה, והם בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה האמורה או השותפים בשותפות האמורה, בהתאמה.
56. ההסכם יכנס לתוקפו עם חתימת מורשי החתימה במשרד האוצר עליו.

### סמכויות וזכויות עורך המכרז

57. אם התגלה פגם בהצעת המציע לרבות תוספת, חוסר, שינוי או הסתייגות בין בגוף המסמכים, בין במסמכים נלווים ובין בדרך אחרת, ינהג עורך המכרז בהתאם לשיקול דעתו המוחלט, והוא רשאי, בין היתר, לפסול את ההצעה או להתעלם מכל שינוי, תוספת או הסתייגות כאמור, לראותם כאילו לא נעשו ולראות את ההצעה ככשרה, וכל החלטה של עורך המכרז, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, יחייבו את המציע לכל דבר ועניין.
58. בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שעורך המכרז יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו בתנאים שיקבע ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, ביחס לכל סעיפי המכרז ללא יוצא מן הכלל: (א) לאפשר למציע שהצעתו מסויגת, חסרה או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו לרבות צירוף אסמכתאות נוספות להוכחת עמידה בתנאי הסף; (ב) לדון עם מציע בפרטי הצעתו ולבקש מהמציעים, שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בין אם מדובר במציע בודד ובין אם מדובר במספר מציעים (לרבות דיון עם חלק מהמציעים בלבד), לתקן את הצעותיהם, בין בעל פה ובין בכתב, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים.
59. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית ועדת המכרזים לפסול הצעה או לבטל את ההכרזה על הזוכה גם במקרים הבאים:
- 59.1 יש בידי ועדת המכרזים הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.
- 59.2 התברר לוועדת המכרזים כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה או שהזוכה לא גילה עובדה מהותית, אשר לדעת ועדת המכרזים היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז.
- 59.3 התרחש אירוע אשר יש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד מציע, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות הטלת עיקולים על נכסי המציע,

- כולם או חלקם, או שמונה לנכסי המציע, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- 59.4. התברר לוועדת המכרזים כי הועבר 25% או יותר מהון המניות הנפרע והמונפק של הזוכה, ללא הסכמה מראש ובכתב של ועדת המכרזים.
- 59.5. לעורך המכרז או לרשויות אחרות יש ניסיון רע עם המציע, ואם מדובר בתאגיד – גם ניסיון רע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.
- 59.6. אם המציע ינהג בחוסר תום לב או יפר התחייבות מהתחייבויותיו לפי ההזמנה, לרבות אי הארכת ערבות המכרז כנדרש או אי המצאת ההסכם על ידי הזוכה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא עם ההסכם החתום, עורך המכרז יהיה רשאי, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז.
60. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבטל את המכרז, כולו או חלקו, לשנותו ולעדכנו, או לדחותו מכל סיבה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי. עורך המכרז לא יהיה חייב לפצות את המציעים במקרה של ביטול המכרז.

### **הוצאות**

61. המציע לא יהיה זכאי להחזר הוצאות או לפיצוי כלשהו בקשר עם המכרז, לרבות במקרה של הפסקתו, עיכובו, שינוי תנאיו או ביטולו.

### **סמכות שיפוט**

62. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים, ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של ההסכם ו/או לכל עניין הקשור או הנובע מהם.

### **קניין רוחני**

63. כל מסמכי המכרז ותכניהם הם קניינו הרוחני של עורך המכרז. אין המציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם למטרה אחרת מלבד להגשת הצעותיו.

### **סודיות ההצעה וזכות העיון**

64. עורך המכרז מתחייב שלא לגלות תוכן ההצעה לצד שלישי שאינו מעובדי עורך המכרז או יועצים המועסקים על ידו לצורך המכרז, אשר גם עליהם תחול חובת הסודיות ואי השימוש בהצעה אלא לצורכי המכרז בלבד.
65. יחד עם זאת, בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות מציעים שלא זכו במכרז רשאים לבקש לעיין בהצעה הזוכה, וכן במסמכים נוספים הקשורים במכרז מלבד במסמכים שהם בגדר סוד מסחרי או מקצועי או שעלולים לפגוע בביטחון המדינה, יחסי החוץ שלה, כלכלתה וביטחון הציבור.
66. אם ברצון מציע למנוע עיון בסעיפים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי, סוד מקצועי, או כל טעם אחר המוזכר בתקנות, עליו לציין זאת באופן מפורש במכתב נלווה להצעתו, בצירוף הנימוקים לכך. מובהר כי לא יהא בעצם הבקשה כדי למנוע עיון בסעיפים הרלוונטיים, והחלטה בנושא תתקבל על ידי ועדת המכרזים, ולמציע לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד ועדת המכרזים או עורך המכרז או מי מטעמם בקשר לכך.
67. מציע שטען שחלק מסוים מהצעתו הוא סוד מסחרי או מקצועי, יהיה מנוע מלדרוש לעיין בחלק זה של ההצעה הזוכה.

68. במקרה בו ועדת המכרזים תדחה את טענת הזוכה בדבר היות חלקים מהצעתו סוד מסחרי או מקצועי, עורך המכרז יודיע לו על כך לפחות 5 ימי עבודה טרם העמדת זכות העיון בפועל.
69. בכפוף לאמור לעיל, בהשתתפותו במכרז מסכים המציע, כי הצעתו תועמד במלואה, על נספחיה, לעיונם של יתר המציעים במכרז בהתאם להוראות הדין והתקנות.

---

חתימת המציע

---

שם / חותמת המציע

---

חתימת המציע

---

שם / חותמת המציע

---

חתימת המציע

---

שם / חותמת המציע

## נספח 1

### הצהרת והצעת המציע

אני הח"מ:

1. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ ת"ז / מס' תאגיד

2. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ ת"ז / מס' תאגיד

3. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ ת"ז / מס' תאגיד

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית; לאחר שעיינתי במסמכי ההזמנה להגשת הצעות של המכרז שבכותרת, אני מציע לשלם תמורת שכירת הנכס, בהתאם לתנאי הסכם השכירות, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), **בתוספת מע"מ**.

על הסכום הנ"ל אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על פי החוק.

### בנוסף הריני להצהיר כי:

1. קראתי בעיון את מסמכי ההזמנה להגשת הצעות, הבנתי את כל האמור בהם, הגשתי את הצעתי בהתאם להם ואני מסכים לכל האמור במסמכי ההזמנה להגשת הצעות. לפיכך לא אציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה או אי הבנה, ואני מוותר מראש על טענות כאמור.
2. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמציעים במכרז זה וכי הצעה זו עומדת בכל הדרישות שבמסמכי ההזמנה להגשת הצעות.
3. אני מקבל על עצמי את כל תנאי הסכם השכירות ונספחיו ומתחייב למלא אחר הוראותיו, במלואן ובמועדן.
4. הצעה זו מוגשת ללא קשר או תיאום עם מציעים אחרים. בפרט, לא הייתי מעורב בניסיון להניא מציע אחר מלהגיש הצעה או בניסיון לגרום למציע אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו, ולא הצגתי את הצעתי בפני מציע אחר ואין בכוונתי לעשות כן.
5. בדקתי את הנכס ואת סביבתו, ובכלל זה את מצבם התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתי שהם מתאימים לדרישותי ומטרותי ולפיכך אני מוכן לשכור את הנכס, במצבו הנוכחי

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

- (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
6. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה להגשת הצעות, לרבות נספח זה, יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.
7. הצעתי זו היא בלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות או לתקופה נוספת של 120 ימים, בהתאם לקביעת עורך המכרז.
8. להבטחת קיום ההצעה מצורפת בזאת ערבות מכרז בתוקף, בנוסח ובסכום המפורטים במסמכי ההזמנה להגשת הצעות.
9. אם תתקבל הצעתי אני מתחייב, תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז או כל פרק זמן ארוך יותר, ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, להמציא את הסכם השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידי, בצירוף כל המסמכים שעלי להגיש לעורך המכרז בעקבות הזכייה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם השכירות.
10. אם מסיבה כלשהי לא אעמוד בהתחייבויותי אני מסכים כי ערבות המכרז תחולט, כולה או מקצתה לפי החלטתה של ועדת המכרזים, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
11. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד - אנו מצהירים כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
12. ככל שההצעה מוגשת על ידי מציע שאינו תאגיד (יש לסמן את האפשרות הנכונה):
- אני מצהיר כי איני חייב לנהל פנקסי חשבונות ורשומות ואיני חייב בחובות דיווח על פי על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ועל פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.
- מצ"ב אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הני"ל.

_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית \_\_\_\_\_ עבודה: \_\_\_\_\_

מס' פקס': \_\_\_\_\_

דוא"ל (כתובת אימייל): \_\_\_\_\_

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_

מאשר את חתימת המציע לעיל \_\_\_\_\_,

ת"ז/מס' תאגיד \_\_\_\_\_ באמצעות

ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_,

ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת התאגיד [\*מחק את המיותר] מחייבת את המציע  
לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

## נספח 2

### ערבות מכרז

#### ערבות בנקאית דיגיטאלית

#### נתוני הערבות

קוד הערבות הדיגיטאלית: \_\_\_\_\_

מנפיק הערבות:

\_\_\_\_\_ מס' סניף: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ טלפון מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_ פקס' מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ כתובת מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ רחוב ומספר: \_\_\_\_\_ ישוב: \_\_\_\_\_ מיקוד \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ שם מורשה החתימה 1: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ שם מורשה החתימה 2: \_\_\_\_\_

מקבל הערבות:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

הנערכים (להלן ביחד ו/או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב
_____	_____

נושא הערבות:

(מכרז נ-16 4/22 לשכירת נכס ברח' בזל 38 פינת אריה בן אליעזר 1,3,5 הרצליה פיתוח)

#### סכומים ותאריכים

סכום הערבות: 250,000 ₪ (מאתים וחמישים אלף שקלים חדשים).

\_\_\_\_\_ הצמדה: \_\_\_\_\_ תאריך בסיס להצמדה: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ תאריך הנפקת הערבות: \_\_\_\_\_ (חלק זה יושלם על ידי המנפיק)

תאריך סיום תוקף הערבות: 11.10.2022.

#### נוסח ההתחייבות

מנפיק הערבות, מתחייב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסלק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה על סכום הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך קבלת דרישת מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו ו/או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת הנערב. במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ו/או לא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו ו/או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוט החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

\_\_\_\_\_ חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי הראשון שלאחריו.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

#### מספר ימים לחילוט 15

אסמכתאות (למילוי על ידי המערכת הטכנולוגית, לא על ידי המשרד)

- אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_

**\* אם המציע נדרש להאריך את תוקף הערבות על ידי משרד האוצר, על המציע להאריך את תוקף הערבות עד למועד הדחוי שאותו ציין משרד האוצר בדרישתו.**

### נספח 3

#### תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים

[יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע או יחיד המציע, ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק]

- אני הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
1. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ כ \_\_\_\_\_ (שם המציע).
  2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
  3. **יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**
    - המציע או בעל זיקה\* אליו לא הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*;
    - המציע או בעל זיקה\* אליו הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
    - "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
    - \*\* "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
    - \*\*\* "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.
  4. **יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**
    - חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
    - חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
  5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – **יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**
    - חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
    - חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
    - 6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
    - 7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

#### אימות

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ פגשתי את מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתותו.

חתימה + חותמת

תאריך

#### אישור עורך דין - לתאגיד

אני, הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזאת כי התצהיר נחתם על ידי ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, המורשה בחתימתו לחייב את המציע בהתאם להוראות תקנון המציע ובהתאם לכל דין.

חתימה + חותמת

תאריך

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

## נספח 4

### תצהיר להוכחת ניסיון מקצועי

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. המציע או יחיד המציע [\*מחק את המיותר] בעל ניסיון מקצועי קודם בתחום \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ השנים האחרונות כמפורט בטבלה שלהלן:

2.

שם העסק	כתובת	תיאור הפעילות	תקופת הפעילות (מתאריך _____ עד תאריך _____)	איש קשר

3. המציע או יחיד המציע [\*מחק את המיותר] יזם הקמה של לפחות שני מתחמי נדל"ן למגורים, למסחר או למשרדים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי דיור מוגן או בתי אבות, בהיקף של \_\_\_\_\_ מ"ר (שטח עיקרי ושירות) כל אחד, שבנייתם הסתיימה (למצער קבלת "טופס 4") בחמש השנים האחרונות, כמפורט בטבלה שלהלן:

שם המתחם ומיקומו	ייעוד המתחם	היקף הבינוי במתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)	מועד סיום הבניה	איש קשר

לנספח זה יצורפו העתק מטופסי 4 ואסמכתאות אחרות המעידות על היקף הפרויקטים הנזכרים בטבלה שלעיל ומועד השלמתם.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
(חתימת המצהיר/ה)

#### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_  
הופיע בפני \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר הוכח לי כי הינו מורשה  
חתימה ב. \_\_\_\_\_ [\*שם המציע או יחיד המציע], ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה  
להצהיר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן חתם/ה בפני  
על תצהירו/ה ואישר/ה את תוכנו ואמיתותו.

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח 5

### אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית

[אישור זה יוגש על גבי נייר המכתבים של משרד רו"ח]

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת \_\_\_\_\_

הנדון: אישור על מחזור כספי לכל אחת מהשנים שנסתיימו

ביום 31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת \_\_\_\_\_.

ב. הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים של חברתכם לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו- 31.12.2021 בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

**לחילופין:**

הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים של חברתכם לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו- 31.12.2021 בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ג. חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021 אינה כוללת כל הסתייגות או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחיד (לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחיד).

**לחילופין:**

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021 כוללת חריגה מהנוסח האחיד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

**לחילופין:**

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים (בהתאמה) לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021 כוללת חריגה מהנוסח האחיד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

.ד

(1) בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / הסקורים לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021 המחזור הכספי של חברתכם לשנים 2019, 2020 ו-2021 הינו גבוה או שווה ל- \_\_\_\_\_ ש"ח.

(2) בהתאם לדוח הכספי האמור המבוקר / הסקור ליום 31.12.2021 ההון עצמי של חברתכם לשנת 2021 הינו גבוה או שווה ל- \_\_\_\_\_ ₪ (כאשר "הון עצמי" לצורך סעיף זה הוא ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה).

(3) בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / הסקורים לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021 הממוצע של תזרים המזומנים של חברתכם מפעילותכם השוטפת בשנים 2019-2021 חיובי.

לחילופין:

בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / הסקורים לימים 31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021 היחס בין הממוצע של תזרים המזומנים של חברתכם מפעילותכם השוטפת בשנים 2019-2021 (בערך מוחלט) לבין ההון העצמי של חברתכם לשנת 2021 נמוך מ-25% (כאשר "הון עצמי" לצורך סעיף זה הוא ההון העצמי המצוין בדוחות הכספיים בנטרול מרכיבי: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, משיכות בעלים, הלוואות לחברות קשורות ונכס מס נדחה).

בכבוד רב,

רואי חשבון

## נספח 6

### אישור רו"ח אודות "עסק חי"

[אישור זה יוגש על גבי נייר המכתבים של משרד רו"ח]

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

הנדון: בעניין מכרז נ- \_\_\_\_\_ לשכירת נכס ברח'

בזל 38, אריה בן אליעזר 1,3,5, הרצליה פיתוח

לבקשתכם וכרואי החשבון של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") הרינו לאשר כדלקמן:

א. הדוח הכספי המבוקר של המציע ליום \_\_\_\_\_, בוקר על ידינו וחוות דעתנו נחתמה בתאריך \_\_\_\_\_.

**לחילופין: (נא למחוק את המיותר)**

הדוח הכספי המבוקר של המציע ליום \_\_\_\_\_, בוקר על ידי רואי חשבון אחרים וחוות הדעת של רואי החשבון האחרים נחתמה בתאריך \_\_\_\_\_.

ב. חוות הדעת שניתנו לעניין הדוח הכספי המבוקר הנ"ל וכל הדוחות הכספיים הסקורים של המציע שנערכו לאחר מכן, שנסקרו על ידינו או על ידי רואי חשבון אחרים כאמור לעיל, אינם כוללים הפניית תשומת לב לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (\*).

ג. קיבלנו דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים והדוחות הכספיים הסקורים וכן ערכנו דיון בנושא העסק החי עם הנהלת המציע (\*\*).

ד. ממועד החתימה על הדוחות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף ג' לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (\*\*).

(\* ) לעניין אישור זה, "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת מספר 58 של לשכת רואי חשבון בישראל.

(\*\*) אם מאז מועד חתימת דוח המבוקרים / דוח הסקירה האחרון חלפו פחות מ-3 חודשים כי אז אין דרישה לסעיפים ג', ד'.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
רואי חשבון

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

## נספח 7

### כתב הצהרה והתחייבות "חברת האם"

[נספח זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או של יחיד המציע, אם ביקש להוכיח באמצעותה, בהתאם להוראות המכרז, את תנאי הסף הפיננסיים]

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "חברת האם") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע" / "יחיד המציע" [\*מחק המיותר]), במכרז שבכותרת (להלן: "המכרז").

2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים במישרין או בעקיפין ב- \_\_\_\_\_% [\*50.01% ומעלה] זכויות השליטה במציע / ביחיד המציע [\*מחק המיותר].

3. אם הצעת המציע / יחיד המציע [\*מחק המיותר] תיבחר על ידי ועדת המכרזים, אנו נהיה ערבים לכל התחייבויות המציע / יחיד המציע [\*מחק המיותר] לפי מסמכי המכרז, וכן נמציא ערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת מדינת ישראל, אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע [\*מחק המיותר] בקשר עם המכרז והסכם השכירות אשר צורף למסמכי המכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל מהכרזתו של המציע / יחיד המציע כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת מסמך או אישור נוסף מצידנו.

4. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי מדינת ישראל וכלפי המציע / יחיד המציע [\*מחק המיותר] ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז-1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.

5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם \_\_\_\_\_ [\*שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בנספח זה נכונים ומדויקים.

6. כתובתנו להמצאת כתבי בי דין: \_\_\_\_\_.

### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_.

ו- \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר הוכח לי כי הינם

מורשי החתימה ב \_\_\_\_\_ [\*שם חברת האם], ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם

להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, חתמו בפני

על כתב הצהרה והתחייבות זה.

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

## נספח 8

### תמונות הנכס





חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה





חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה



חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה



חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2022

בין:

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים (חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ),  
רח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000  
דוא"ל: \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז/מס' תאגיד \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_
  2. ת"ז/מס' תאגיד \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_
  3. ת"ז/מס' תאגיד \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_
- כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית דוא"ל: \_\_\_\_\_  
(להלן: "השוכר")

מצד שני

- והואיל והמשכיר הינו בעל זכויות במושכר, כהגדרתו להלן;
- והואיל והמשכיר פרסם מכרז (להלן: "המכרז") להשכרת המושכר כמוגדר להלן;
- והואיל והשוכר הגיש הצעה במכרז לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה;
- והואיל ובמסגרת הצעתו במכרז הציע השוכר לשכור את הנכס בעבור הסך המצוין בנספח הצעת והצהרת המציע, ובמסגרת הצעתו בהתמחרות (ככל שנערכה התמחרות) הציע השוכר לשכור את הנכס בעבור הסך המצוין בפרוטוקול ההתמחרות ובהצעתו המשופרת של השוכר, המצורפים כנספח ו';
- והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי החליטה לקבל את הצעתו של השוכר והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

1. מבוא ופרשנות

1.1. מסמכי ההזמנה להגשת הצעות, המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

- נספח 1 -** כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה ו**נספח הצהרת והצעת המציע.**
- נספח א' (1)-(13)** - תשריטים של הנכס.
- נספח ב'** - הוראות הביטוחים.
- נספח ג'** - מבוטל.
- נספח ד'** - כתב הרשאה לחיוב חשבון.
- נספח ה'** - ערבות בנקאית דיגיטאלית.
- נספח ו'** - פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר.
- נספחים ז'(1)-(3)** - טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל.
- נספח ח'** - טופס מע"מ 36.
- נספח ט'** - חוות דעת מורשה מתו"ס לעניין נגישות נכסים בלבד.

2. הגדרות

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 בשינויים המחויבים, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

2.1. "המושכר" או "הנכס" - קרקע ששטחה כ-4,080 מ"ר - חלקות 352,353,1008 בגוש 6668, עליה ניצבים 2 מבנים (המחוברים ביניהם בקומת הכניסה וקומת המרתף), כל מבנה בן 3 קומות ועליית גג חלקית מעל קומת ביניים, קומת כניסה וקומת מרתף. המבנים היו ידועים כבית-מלון ובית-הספר למלונאות "תדמור" (להלן: "המלון" ו-"ביה"ס", בהתאמה וכן "שני המבנים").

מובהר בזאת כי התשריטים המצורפים להסכם זה [נספחי א'(1)-(13)] מובאים אך ורק למען הנוחיות ולפנים משורת הדין ואין המשכיר אחראי לדיוקם או לשלמותם והשוכר מצהיר ומאשר בזה כי הוא מוותר על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי המשכיר וכלפי כל מי מטעמו בקשר עם נכונות התשריטים ובכל עניין ונושא הנובע מהם ו/או הכרוך בהם.

2.2. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, וכל 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.

2.3. "התאריך הקובע" - המועד לביצוע תשלום דמי שכירות בהתאם להסכם זה.

2.4. "המדד הידוע" - המדד האחרון שפורסם באופן רשמי, נכון לתאריך הקובע, גם אם טרם פורסם המדד בגין אותו חודש.

2.5. "מדד הבסיס" - המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

2.6. "המדד הקובע" - המדד הידוע בתאריך הקובע.

2.7. "ריבית בסיס" - ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.

2.8. "ריבית פיגורים החשב הכללי" - שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" או כל הוראת תכ"ס שתחליף אותה.

2.9. "חודש" - חודש על פי לוח השנה האזרחי (הלוח הגרגוריאני).

"רבעון" - חודשים ינואר עד מרץ, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר ואוקטובר עד דצמבר בכל שנה קלנדרית.

### 3. הצהרות השוכר והתחייבויותיו

השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, הייעוד והשימושים המותרים בו, מצבו הפיסי של המושכר וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר.

3.2. כי ידועים לו כדבעי התנאים המיוחדים המפורטים בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות **שבנספח 1** ומוסכמים עליו, והשוכר מצהיר ומאשר כי מוסכם עליו שכל המפורט בתנאים המיוחדים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות, וכן כי הוא שקל אף עניינים אלה, והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בנוגע לאמור בתנאים מיוחדים אלה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 3.1 ו-3.2. לעיל, מצהיר השוכר ומתחייב כי ידועות לו היטב הוראות תכנית השימור של הרצליה (תכנית הר/2000/שמ, להלן: "**תכנית שימור**") שלפיהן הוגדר המלון כ-"מבנה לשימור" וחלות ביחס אליו הגבלות שונות, כגון איסור בניה נוספת על גג המלון, לצד הוראות בדבר תמריצים לשימור, כגון ניצול זכויות בניה על המקרקעין שעליהם ניצב ביה"ס, על גבי מבנה ביה"ס או במקומו. השוכר מתחייב, באורח יסודי, למלא אחר כל הוראות תכנית השימור ואחר כל הוראת דין נוספת המתייחסת ו/או שתתייחס לשימור המלון. התחייבות זו היא התחייבות יסודית של השוכר בהסכם זה והפרתה על-ידי תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, שביחס אליה תחולנה הוראות סעיפים 17 ו-19 להסכם זה להלן, זאת בנוסף לכל זכות ו/או סעד העומדים למשכיר על-פי כל דין.

אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותו של השוכר לבקש ממוסדות התכנון והרישוי לבניה, לאחר קבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, הקלות בהוראות תכנית השימור ולפעול על-פיהן לאחר שאושרו כדן, ובמקרה כאמור תחול אף הוראת ס"ק 7.1. להלן.

3.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיסי והתחזוקתי של המושכר על מערכותיו, ידוע לו היטב שמצבו האמור ירוד ובו ליקויים שונים, לרבות ליקויים בטיחותיים, ונדרשים שיפוצים נרחבים לצורך השמשתו. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, השוכר יבצע, לפי הבנתו, בעצמו, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, בכפוף לקבלת כל אישור הנדרש על-פי כל דין ובכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, תוספת ו/או תוספות בניה ו/או הריסה ובניה חדשה, עבודות, שיפוצים והתאמות, על מנת להכשיר את המושכר לשימוש. למרות האמור בס"ק זה לעיל, מתחייב השוכר, באורח יסודי, לבצע תיקון כל הליקויים הבטיחותיים והתאמת שני המבנים, ככל שלא יבחר בהריסת מבנה ביה"ס, לתקנים הישראליים המחייבים, וזאת בתוך 12 חודש ממועד קבלת היתר בניה.

השוכר מוותר אף על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיסי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.

3.5 כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.

3.6 כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני ואת המצב הרישוי של הנכס על כל היבטיהם, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס ליעוד הנכס, ביחס למצב הרישוי שלו וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת רישיון עסק ו/או היתר לשימוש חורג בנכס ו/או היתר בניה, במידה שיהא בכך צורך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע ליעוד הנכס ו/או ביחס להשגת רישיון עסק ו/או היתר לשימוש חורג בנכס ו/או היתר בניה, אם השוכר יבחר בכך.

מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי ידוע לו שמוסדות התכנון, הרישוי והפיקוח העלו טענות בדבר אי התאמת השימוש שנעשה במושכר ליעוד הקבוע לו בתכניות סטטוטוריות, וכן טענות בקשר עם בניית שטחים בנויים מעבר לשטחים שהותרו לבניה על-פי המצב הסטטוטורי. השוכר מתחייב לטפל בהסדרת כל הנדרש אף בנושאים אלה ולמלא אחר כל דרישות המוסדות המוסמכים אף בנושאים אלה. השוכר מוותר על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי המשכיר וכלפי כל מי מטעמו אף בקשר עם הנושאים המפורטים בס"ק זה ובכל עניין ונושא הנובע מהם ו/או הכרוך בהם.

3.7 כי פנה לעיריית הרצליה, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל המידע, הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישורי הרשויות הנדרשים על פי כל דין.

3.8 מבלי לגרוע מהתחייבות השוכר לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותו הבלעדית ומבלי לגרוע מהצהרותיו של השוכר כי עשה כן, מצהיר השוכר ומאשר כי המשכיר הביא לידיעתו כי בתיק הבנין של הנכס במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה נמצאו

רק חלק מהיתרי הבניה שהונפקו במרוצת השנים ביחס לנכס והזוכה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי עורך המכרז-המשכיר ו/או מי מטעמו אף בענין זה.

3.9. כי, נוכח כל בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר, במצבו כפי שהוא, מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

3.10. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

#### 4. השכירות

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר למשך תקופת השכירות האמורה בסעיף 6 להלן, ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

#### 5. מטרת השכירות

5.1. השוכר יעשה במושכר כל שימוש המותר על-פי דין ובלבד שיאושר מראש ובכתב ע"י המשכיר. המשכיר רשאי לסרב לשימוש המוצע ע"י השוכר אם לפי שיקול-דעתו הבלעדי, יש בשימוש המוצע כדי להפחית משווי המושכר ו/או מדמי השכירות המיטביים הראויים האמורים להשתלם לידי בגין השכרת המושכר. (להלן: "**מטרת השכירות**") השוכר אף לא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

5.2. השוכר יהא רשאי ליזום, באחריותו ועל חשבונו בלבד, תכנית לשינוי ייעודו של המושכר, ככל שנדרש, ובלבד שהייעוד החדש לא יגרום לירידה בשווי של הנכס ו/או בדמי השכירות המיטביים הראויים האמורים להשתלם לידי בגין השכרת המושכר, על-פי שיקול-דעתו הבלעדי של המשכיר, וכן ובלבד שהמשכיר לא ישא בכל אחריות ובכל הוצאה הכרוכה בהליך.

5.3. השוכר יהיה רשאי ליזום תכנית לבניית קומות נוספות על גג מבנה ביה"ס, בכפוף לקבלת אישורו של המשכיר לתכנית מראש ובכתב, ובכפוף להתחייבות השוכר כי מוסכם עליו באורח בלתי חוזר שהזכויות בקומות הנוספות (כמו גם ביתר ההשקעות וההתאמות של המושכר במושכר) שייכות ותהיינה שייכות למשכיר בלבד, והשוכר מוותר באורח בלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי המשכיר, בכל הנוגע לזכויות בקומות הנוספות, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל הנוגע לעלויות מכל מין וסוג שהוא שבהן ישא השוכר בקשר עם הגשת התכנית ו/או מימושה.

5.4. ככל שיקבל השוכר ממוסדות התכנון הקלות בקשר עם הוראות השימור של המלון, שלפיהן תותר אף בניה נוספת על גג מבנה המלון, תחולנה ההוראות הקבועות בס"ק 5.3 לעיל אף ביחס למלון וכן ההוראה הקבועה בס"ק 7.1. להלן.

5.1. המשכיר ייתן הסכמתו לבקשות ו/או יחתום על בקשות שיעביר אליו השוכר, על-פי שיקול-דעתו הבלעדי. הסכמת המשכיר ו/או חתימתו יינתנו בתוך שבעה ימי עבודה

מיום שהבקשה המלאה על כל מסמכיה (כולל תכניות) נמסרו למשרדו הספציפי של מנהל מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי שבמשרד האוצר.

## 6. תקופת השכירות

6.1 המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 10 שנים, החל ביום \_\_\_\_\_ וכלה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").

6.1.1 בכפוף לאמור בפסקה 6.1.2 להלן, ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה ל-2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (להלן: "תקופת השכירות הנוספת הראשונה ותקופת השכירות הנוספת השנייה") וכן ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) לתקופת שכירות נוספת בת 4 שנים ו-11 חודשים (להלן: "תקופת השכירות הנוספת השלישית"), ובלבד שמסר למשכיר, בהודעה מראש ובכתב לפחות תשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה ו/או לפני תום אחת מתקופות השכירות הנוספות, על רצונו בהארכת השכירות, ובלבד שהשוכר לא הפר בהפרה יסודית את התחייבויותיו כלפי המשכיר בתקופת השכירות הראשונה ו/או בתקופות השכירות הנוספות ו/או הפר התחייבויותיו כלפי המשכיר בהפרה רגילה ולא חזר בו מהפרה זו לאחר התראת המשכיר בכתב. הוארכה תקופת השכירות הראשונה ו/או אחת מתקופות השכירות הנוספות כאמור - יהא השוכר חייב להמציא למשכיר עד לא יאוחר מ-30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את אישורי הביטוחים שיהיו תקפים אף ביחס לתקופת השכירות הנוספת וכן את הארכת תוקפה של הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 17 להלן. הוראות הסכם זה תחולנה אף ביחס לתקופות השכירות הנוספות, ככל שתתממשנה.

6.1.2 מימש השוכר את זכות הברירה (אופציה) הנתונה לו כאמור לעיל והאריך את תקופת השכירות הראשונה לתקופת השכירות הנוספת הראשונה ולתקופת השכירות הנוספת השנייה ולתקופת השכירות הנוספת השלישית - תחולנה בתקופת השכירות הנוספת הראשונה ובתקופת השכירות הנוספת השנייה ובתקופת השכירות הנוספת השלישית כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחוייבים.

6.2 המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום \_\_\_\_\_ ובלבד שהשוכר שילם למשכיר את דמי השכירות עבור החודש ה-37 של תקופת השכירות, כאמור בתנאים המיוחדים המובאים בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות, והמציא, לפני מועד זה, לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.7 להסכם זה להלן, את אישורי עריכת הביטוחים הקבועים בסעיף 16 להסכם זה להלן ואת הביטחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו המלאה של המשכיר. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 19 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או אישורי עריכת הביטוחים ו/או הביטחונות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.3 למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד 15 (חמישה עשר) ימים לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדם או ידחה מועד תחילת תקופת השכירות למועד מסירת החזקה החדש.

6.4. השוכר לא זכאי להביא את השכירות על פי הסכם זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא. אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבותו על פי הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.

## 7. דמי השכירות

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות הראשונה (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים"), בתוספת מע"מ ככל שחל.

ככל שתאושר, לבקשת השוכר, בניה נוספת על גג המלון ו/או בניה של יותר משתי קומות על גג ביה"ס, יועלו דמי השכירות הבסיסיים באופן יחסי, בהתאם ליחס שבין מספר חדרי המלון שהתווסף למושכר בעקבות הבניה הנוספת על גג המלון ו/או בניה של יותר משתי קומות על גג ביה"ס, למספר חדרי המלון שיכלול המושכר ללא שתי תוספות בניה אלו או אחת מהן, לפי הענין. היה השימוש שיעשה השוכר במושכר שימוש שאינו מלונאי - יועלו דמי השכירות הבסיסיים במקרה כאמור, באופן יחסי, בהתאם ליחס בין השטחים (סה"כ מ"ר) שהתווספו במקרה כאמור, לבין השטחים (סה"כ מ"ר) שיכלול המושכר ללא שתי תוספות בניה אלו או אחת מהן, לפי הענין, בהתאם לשימוש שיעשה בנכס. במקרה שנתגלה מחלוקת בין הצדדים בענין זה יכריע בדבר השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו והכרעתו תהיה סופית.

ככל שיממש השוכר את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת הראשונה יועלו דמי השכירות הבסיסיים החודשיים ב-10% ביחס לדמי השכירות שישלם השוכר למשכיר בחודש השכירות האחרון של תקופת השכירות המקורית. ככל שיממש השוכר את זכות הברירה לתקופת השכירות הנוספת השניה יועלו דמי השכירות הבסיסיים החודשיים ב-5% ביחס לדמי השכירות שישלם השוכר למשכיר בחודש האחרון של תקופת השכירות הנוספת הראשונה.

7.2. החל במועד קבלת החזקה במושכר ואילך, ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות בקשר עם אנטנות החברות הסלולריות (להלן: "דמי שכירות אנטנות"), כקבוע בפסקה י"ג של פרק 1 להזמנה להגשת הצעות. החל בחודש ה-38 של תקופת השכירות המקורית ואילך, ישלם השוכר למשכיר את דמי שכירות האנטנות, במאוחד עם תשלום דמי השכירות החודשיים. דמי שכירות אנטנות שישלם השוכר למשכיר ייחשבו לחלק מדמי השכירות הבסיסיים ותחולנה ביחס אליהם כל הוראות הסכם זה המתייחסות לתשלום (או אי תשלום) דמי שכירות.

7.3. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד, כך שדמי השכירות הבסיסיים יוכפלו ביחס שבין המדד הקובע למדד הבסיס. בכל מקרה, לא יפחתו דמי השכירות הבסיסיים מהסך הנקוב בס"ק 7.1 לעיל.

7.4. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות הבסיסיים בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.3 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין דמי השכירות על פי הסכם זה.

7.5. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, אם חל חיוב בתשלום, באופן הבא:

7.5.1. במועד חתימת הסכם זה יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המצורף **כנספח ח'**.

7.5.2. במהלך כל תקופת השכירות (ולרבות תקופות השכירות הנוספות), ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין השכירות (אם חל חיוב בתשלום), ישולמו על ידי השוכר ישירות לאגף מכס ומע"מ.

7.5.3. מובהר כי אי תשלום המע"מ על ידי השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו - יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.

7.5.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.

7.6. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר כדלקמן:-

7.6.1. בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה על הזכייה במכרז ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות בגין החודש ה-37 של תקופת השכירות, תשלום המהווה תנאי מבין התנאים למסירת החזקה במושכר לידי השוכר המפורטים בס"ק 6.2 לעיל.

7.6.2. כאמור בפסקה ז' של הפרק "תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו" בהזמנה להגשת הצעות, עמ' 4 לעיל ועל-פי המפורט בה, יהיה השוכר פטור באופן מותנה מתשלום דמי שכירות (דמי שכירות בלבד) בגין חודשי השכירות 1-36 של תקופת השכירות הראשונה, בתנאים הקבועים בס"ק 7.7 להלן.

7.6.3. בראשון בחודש ה-38 של תקופת השכירות הראשונה ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות בגין החודשים ה-38 ו-39 של תקופת השכירות הראשונה (בצירוף הפרשי ההצמדה כאמור בס"ק 7.2 לעיל ובתוספת מע"מ כדין כאמור בס"ק 7.4 לעיל).

7.6.4. החל בראשון בחודש ה-40 של תקופת השכירות הראשונה ואילך, ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל רבעון (בצירוף הפרשי ההצמדה כאמור בס"ק 7.2 לעיל ובתוספת מע"מ כדין כאמור בס"ק 7.4 לעיל).

7.7. מובהר ומודגש כי מחילת המשכיר על תשלום דמי שכירות כאמור בס"ק 7.6.2 לעיל מותנית בקיום התחייבויות השוכר כלפי המשכיר. ככל שהשוכר לא ימלא את התחייבויותיו כלפי המשכיר במלואן ובמועדן, והמשכיר יבטל את הסכם השכירות בשל הפרה יסודית של הסכם השכירות ע"י השוכר לפני תום תקופת השכירות (אחת

מתקופות השכירות כולל תקופות השכירות הנוספות), תבוטל המחילה מדעיקרא ועל השוכר יהיה לשלם למשכיר אף את דמי השכירות לתקופת החסד ("גרייס") בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים החשב הכללי, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או זכות העומדים למשכיר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין. כמו כן מובהר כי השוכר יהיה פטור באופן מותנה כאמור מתשלום דמי שכירות בלבד אך הוא יהיה חייב בכל יתר התשלומים וההוצאות החלים עליו על-פי הסכם זה ועל-פי דין, ביחס לחודשים 1-36 של תקופת השכירות, לרבות דמי שכירות אנטנות, כמפורט בס"ק 7.2 לעיל.

7.8. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף **כנספח ד'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, על ידי הפקדה לחשבון מס' 0250922 בבנק הדואר על שם מינהל הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף את כתב הוראת הקבע מדי פעם על ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

7.9. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו על ידי המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים לעיתים בביצוע גבייה זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר ומכל זכויות המשכיר על פי הסכם זה.

ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, ייתכן שייגבו מחשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגבייה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגבייה ואין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך, כל זאת מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וכל זכויות המשכיר על פי הסכם זה.

7.10. במקרה בו יפר השוכר את התחייבותו לתשלום דמי השכירות בסכום ובמועדים הקבועים לעיל והוראת הקבע לגביית תשלום דמי השכירות החודשיים לא תכובד כלל או שתכובד בחלקה - ישלם השוכר למשכיר את כל התשלומים החלים עליו כאמור, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר, בצירוף ריבית בסיס, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי: סכום הריבית מצטבר לקרן הסכום שבפיגור, אחת לרבעון. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר את הסכום שבפיגור, יחויב השוכר בנוסף על תשלום הקרן שבפיגור, בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל במלואן ובמועדיהן, יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי אף לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

הפרת סעיף 7 זה על כל אחת מתניותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 8. תשלומים והוצאות

8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במושכר, כמפורט בס"ק 6.2 ו-6.3 לעיל, וכלה במועד השבת החזקה **בפועל** לידי המשכיר או עד תום תקופת השכירות, לפי המאוחר, את התשלומים כדלקמן:

- 8.1.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.
- 8.1.2. כל האגרות והתשלומים בגין ועד בית ו/או דמי ניהול ו/או דמי אחזקה הנגבים בבניין בו מצוי המושכר, צריכת מים, חשמל, חיבור למרשתת (אינטרנט) וטלפון במושכר.
- 8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.
- 8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בס"ק 6.2 ו-6.3 לעיל, יחתום השוכר על טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה **כנספחים ז'(1)-(3)**.
- 8.4. השוכר יגרום לכך שכל התשלומים שייגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל, יחויבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד.
- לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם על ידי המשכיר בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע על ידי המשכיר.
- 8.5. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.
- 8.6. בתום כל שנת שכירות או תוך זמן מסביר מדרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.
- 8.7. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.
- ביצוע התשלומים החלים על השוכר כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

9. חיובי השוכר

- 9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.
- 9.2. השוכר יתקן כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו למושכר ו/או למערכות המשרתות את המושכר, על ידו ו/או הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו) ו/או כל אדם אחר. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי למשכיר אין כל אחריות לתקינות וגם/או לתיקון המערכות הקיימות והמותקנות במושכר וגם/או התכולה שבמושכר, לרבות מכשיר אינטרקום והמזגנים הקיימים, ככל שקיימים, במושכר.
- 9.3. לא החזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, יישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לעניין זה.
- השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.
- למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.
- 9.4. השוכר מתחייב, ככל שיממש את זכות הברירה (אופציה) של תקופת השכירות הנוספת השנייה או את זכות הברירה (אופציה) של תקופת השכירות הנוספת השלישית, להחליף, באחריותו ועל חשבונו בלבד, מערכות שונות שהתקין בנכס (כגון: מיזוג-אוויר, מעליות וכד') במקרה שיידרש לעשות כן ע"י המשכיר ואשר לפי חוות-דעתם הבלעדית של אנשי מקצוע מטעם המשכיר, התבלו והחלפתם מחויבת.
- 9.5. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו, וכן כדי להראות את הנכס לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים בשלושת החודשים האחרונים של תקופת השכירות, לפחות שעה אחת בשבוע, בשעות היום, בימי העבודה המקובלים במשרדי ממשלה. השוכר מתחייב עוד לאפשר למשכיר לתלות שלט על חזית המושכר (מעקה מרפסת או חלון), באופן שלא יסתיר את אור השמש, לצורך פרסום העמדת המושכר להשכרה ו/או למכירה, וזאת בשישים הימים האחרונים של תקופת השכירות.

ביקורי המשכיר במושכר לשם ביצוע תיקונים ו/או לשם הצגת הנכס לשוכרים פוטנציאליים ייעשה בתיאום מראש. ביקורי המשכיר לצורך בדיקות האם השוכר ממלא אחר התחייבויותיו כבהסכם השכירות לא יחייבו תיאום מראש.

9.6. השוכר מתחייב להתקין את כל סידורי הנגישות הנדרשים לעסקו שינוהל במושכר עבור אנשים נכים ואנשים עם מוגבלויות, על חשבונו, וידאג לקבלת אישור מורשה נגישות שלפיו המושכר מונגש כדין. השוכר מתחייב להציג אישור מקורי זה למשכיר ולהמציא לידי המשכיר עותק ממנו, בנוסח המצורף **בנספח ט'**, כתנאי לתחילת פעילותו במושכר.

#### 10. שינויים במושכר

10.1. לאחר השלמת ביצוע עבודות השיפוצים וההתאמות, רשאי השוכר לבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר ולידע את המשכיר על כך. בכל הנוגע לשינויים המחייבים קבלת היתר בניה ו/או שינויים קונסטרוקטיביים ו/או שינויים מהותיים, מתחייב השוכר, בהתחייבות יסודית, שלא לבצעם אלא לאחר **קבלת הסכמת המשכיר, שתינתן, ככל שתינתן, מראש ובכתב ועל-פי דין**. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של השוכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכושו של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבונו ולהחזיר את המושכר למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

אם השוכר לא יעשה כן, לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעשות כאמור על חשבון השוכר.

10.3. השוכר מוותר על כל זכות, אם תהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, על פי הסכם זה.

10.4. הפרת סעיף זה או הפרת סעיף קטן אחד של סעיף זה ע"י השוכר תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

#### 11. שלטים

11.1. השוכר לא רשאי להתקין שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רישיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך. מובהר כי המשכיר יאשר התקנת שילוט של השוכר ובלבד שיהיה ראוי, מכובד, וכן בכפוף לכך שגודלו ומיקום התקנתו יאושרו, מראש ובכתב, ע"י אדריכל המשכיר או מי מטעם המשכיר.

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

11.2. המשכיר לא יתקין שילוט על קירות הנכס אלא מטעמי בטיחות ככל שיידרש (זאת, בלי להודות בכל אחריות של המשכיר), וכן בשנת השכירות האחרונה לצורך שיווק הנכס, ככל שיחליט על כך.

## 12. אחריות הצדדים לנזקים

12.1. השוכר אחראי על פי דין, לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או לרכושו של השוכר ו/או לתכולה במושכר ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו של המשכיר ו/או לכל צד שלישי ו/או לרכושם, ולרבות נזקים הנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, ולרבות מעשי ו/או מחדלי מי מעובדיו, אורחיו, אנשים מטעמו ו/או עקב פעילותו ו/או פעילות מי מטעמו במושכר ו/או עקב לרבות בין אם הנזק נגרם במושכר או מחוצה לו. השוכר לא יהא אחראי לנזק שנגרם עקב כח עליון.

12.2. כמו כן, בהתייחס לתקופת השכירות (כל אחת מתקופות השכירות המצוינות בהסכם זה תיקרא להלן גם: "תקופת השכירות") ו/או ההחזקה של המושכר על ידי השוכר, בפועל, יהא השוכר והוא בלבד אחראי לתשלום פיצויים, לרבות שכ"ט סביר של עו"ד, שיוטלו בפסק דין שלא עוכב ביצועו, עקב ו/או כתוצאה ממעשים ו/או פעולות ו/או מחדלים במושכר ו/או בקשר עם החזקתו ו/או השימוש במושכר ופעילותו המסחרית בו, ועל המשכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך, המשכיר יודיע, בכתב, עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ויאפשר לו להתגונן מפניה מבלי לגרוע מכל זכות של המשכיר על פי הדין והסכם זה. המשכיר מתחייב שלא להתפשר ו/או להגיע להסדר כלשהו בהליך כאמור ללא קבלת הסכמת השוכר מראש ובכתב.

12.3. המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר ובסביבתו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות, בהתאם להוראת ס"ק 12.1 לעיל, בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד.

12.4. חשבונות המשכיר יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

12.5. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות הסכם זה לא נוצרים בין הצדדים לו כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד, והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

12.6. הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי הסכם זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי הסכם זה. פיגור של למעלה מ-30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

12.7. השוכר מסיר מהמשכיר כל אחריות לכל נזק ו/או אובדן מכל מין וסוג שהוא, אשר ייגרם לתכולה ו/או לרכושו של השוכר ו/או של מי מטעמו ו/או לרכוש לקוחות השוכר (אם יהיה) במושכר ונזק הנובע מנזק לרכוש כאמור, והשוכר פוטר את המשכיר מכל

אחריות כאמור. הפטור מאחריות כאמור, הינו אף לטובת כל מי מטעם המשכיר, לרבות מנהלים, עובדים, קבלני משנה ו/או כל אדם אחר שבשרות המשכיר. הפטור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

בכל מקום בסעיף 12 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו"המשכיר" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

### 13. מפגעים ומטרדים

השוכר לא יעשה ולא ירשה שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או למבקרים במושכר ו/או לצד ג' כלשהו, וכן יימנע מביצוע כל פעילות בלתי חוקית במושכר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על ניקיון המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ למושכר, לרבות בסמוך לכניסה למושכר, בחצר, בחדר המדרגות ובחדרי הכניסה, כלים ו/או ארגזים ו/או כל כלי אריזה ו/או סחורות ו/או חפצים כלשהם, אלא במקום שנקבע לכך.

הפר השוכר הוראה זו, יהיה המשכיר רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון השוכר.

### 14. רישוי ורישיונות

14.1. השוכר ישיג באחריותו הבלעדית את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם אכלוס המושכר והפעלתו בהתאם למטרת השכירות, ויישא בכל תשלום הכרוך בכך.

14.2. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל את כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת המושכר על פי מטרת השכירות, ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

14.3. השוכר ידאג, במשך כל תקופת השכירות, לחידוש הרישיונות וההיתרים כנדרש.

14.4. אין באי קבלת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או מי מהם כדי לשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

14.5. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל במושכר, ועל הפעולות שתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברישיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

### 15. העברת זכויות

15.1. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר על פי הסכם זה. למען הסר ספק יצוין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר על פי הסכם זה.

15.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרי, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט במקרה שקיבל השוכר את הסכמת המושכר לכך מראש ובכתב. מובהר ומוסכם כי המושכר רשאי לשקול שיקולים שונים בבואו לדון בבקשת השוכר, ובכללם שיקולים הנוגעים לדיני המכרזים, זהות השוכר החלופי, חוסנו הכלכלי ו/או הפיננסי, כוונתו של המושכר למכור את המושכר ועוד, והשוכר מצהיר ומאשר כי שיקולים אלו סבירים ומוסכמים עליו.

15.3. למרות האמור בס"ק 15.2 לעיל, יהא השוכר רשאי להשכיר שטחים מסוימים בנכס בשכירות משנה כדי שישמשו לדירות קטנות ככל שתיבנה וכן למסעדה/בית-קפה/בר/מכבסה/שירותי רפואה משלימה וכד', בכפוף לקבלת הסכמת המושכר מראש ובכפוף לכל דין, ובלבד שהשוכר יוותר אחראי לכל התחייבויותיו כלפי המושכר על-פי הסכם השכירות, וכן בכפוף לכך שהמושכר יהיה רשאי לשקול שיקולים שונים בדונו בבקשת השוכר לאישור השכרת משנה כאמור, כגון אופי השכרת המשנה על כל היבטיה, היקף השטחים בהם מבוקשת השכרת משנה, איתנותו הפיננסית של שוכר המשנה, רישומים במרשם הפלילי ועוד. לא יהיה בהשכרת משנה כדי לגרוע מחובותיו של הזוכה כלפי המושכר. נתן המושכר את הסכמתו להשכרת משנה כאמור והשוכר השכיר לשוכר משנה שטחים במושכר, יעביר השוכר לאישורו מראש של המושכר את נוסח הסכם שכירות המשנה. הסכם שכירות המשנה יכלול, בין היתר, הוראה יסודית שלפיה תקופת שכירות המשנה לא תעלה בכל מקרה, על תקופת השכירות שלפי הסכם זה, וכן הוראה יסודית שלפיה ביטול הסכם זה ע"י המושכר בעקבות הפרה יסודית של השוכר יהווה אף ביטולו של הסכם שכירות המשנה ושוכר המשנה יתחייב לפנות את מושכר המשנה בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים למושכר לפנותו על-פי כל דין.

15.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למשכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

15.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 15.2 דלעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ-25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות בעלי המניות של השוכר או זכות למנות יותר מ-25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המושכר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המושכר מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לעניין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות בשוכר בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## 16. ביטוח

הוראות הביטוח אשר יחולו על השוכר יהיו כמפורט בנספח ב', המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

## 17. ביטחונות - ערבות דיגיטאלית

17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), ערבות בנקאית דיגיטאלית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספח ה' להסכם, בסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שנים-עשר (12) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל (להלן: "הערבות הבנקאית" או "ערבות הביצוע"). ערבות הביצוע תהא צמודה למדד ובתוקף לפחות עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות. לאחר השלמת הבניה הנוספת, עריכת השיפוצים וההתאמות במושכר, כאמור בתנאים המיוחדים הנוגעים לנכס המפורטים במסמכי ההזמנה להגשת הצעות, יסכים המשכיר להפחתת ערבות הביצוע לסכום השווה לדמי שכירות חודשיים המשתלמים בגין 6 חודשי שכירות בצירוף מע"מ, ככל שחל.

17.1.1. מנהל מינהל הדיור הממשלתי יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה או במקרה שהשוכר לא האריך את תוקף הערבות הבנקאית בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש על ידי המשכיר לעשות כן.

17.1.2. מימוש הערבות הבנקאית על ידי המשכיר לא יעניק לשוכר כל זכות במושכר ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות המשכיר ו/או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה ולא יפגע בכל הזכויות האחרות של המשכיר על פי דין ולפי חוזה זה.

17.1.3. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ואם השוכר יוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פינה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפירעון. אחרת, המשכיר לא יחזיר לשוכר את הערבות הבנקאית ויוכל לחלטה בכל מועד שיימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, עד לתום תוקפה של הערבות.

## 18. פינוי המושכר

18.1. עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרו לידי המשכיר כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל השוכר את החזקה במושכר מן המשכיר לרבות סיוד קירות המושכר וצביעת כל דלתות, חלונות ומשקופי המושכר, ולמעט בלאי סביר (להלן: "מועד פינוי המושכר"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

18.2. אם במועד פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידיו, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא לדה זו, בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

במקרה בו הצדדים לא יערכו פרוטוקול מסירה כאמור, שלא מסיבות התלויות במשכיר, יבוצעו העבודות האמורות לפי שיקול דעתו של המשכיר.

18.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של עשירית מדמי השכירות החודשיים, כולל הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין.

18.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הנ"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

18.5. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

## 19. הפרות

19.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, הפרה יסודית או רגילה, ולא תיקן את ההפרה היסודית או ההפרה הרגילה, בתוך ארבעה-עשר (14) מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין.

19.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9.6, 10, 12, 15, 16, 17, 18 ו-22.1 יחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

19.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד

השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר על פי הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו על פי הסכם זה ו/או הדין.

19.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר יישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו ייחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

19.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר את התשלום האמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר ו/או לכל גוף אחר, ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר ו/או לכל גוף אחר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

19.6. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותרופות המשכיר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותרופה המוקנית למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

#### 20. אי תחולת חוק הגנת הדייר

20.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

20.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שיעשו במושכר, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

20.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתכוף לפני השכרה זו לא היה במושכר דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

20.4. השוכר מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

#### 21. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

**22. כללי**

22.1 על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה. קיזוז השוכר סכום כלשהו יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

22.2 תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והשוכר מצהיר כי המשכיר לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תיקון להסכם זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם כדין על ידי שני הצדדים.

22.3 הוראות כל מסמכי המכרז לרבות, הוראות ההזמנה להגשת הצעות מחייבות את השוכר לכל דבר ועניין, אף אם רק חלקן אוזכר שוב בהסכם זה.

22.4 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר - כתובת המושכר. כל הודעה אשר תישלח על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, אם נמסרה ביד - מיד עם הימסרה, ואם נשלח בדוא"ל - עם קבלת אישור מסירה.

22.5 מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כוויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

22.6 אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי העניין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

<p><b>השוכר</b></p>	<p><b>המשכיר</b></p>
<p><b>אישור</b></p>	
<p>אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר שה"ה</p>	<p>1. _____ ת.ז. _____, 2. _____</p>
<p>_____ / _____ ת.ז. _____</p>	<p>3. _____, _____</p>
<p>חברת _____ ח.פ. _____ באמצעות ה"ה</p>	<p>_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____</p>
<p>חתמו בפני ביום _____ על ההסכם דלעיל ומאשר שחתימתם זו מחייבת את השוכר, כהגדרתו בהסכם דלעיל, לכל דבר ועניין.</p>	
<p>תאריך: _____</p>	
<p>_____ עו"ד, _____</p>	<p>_____</p>

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

## נספח 1

### מסמכי המכרז לרבות נספח הצהרת והצעת המציע

נספח א' (1) - (13)

תשריטים

מצורף בקובץ נפרד

## נספח ב'

### הוראות הביטוח

1. השוכר מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ולהציג למינהל הדיור הממשלתי את הביטוחים בהתאם למפורט להלן כאשר הם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

#### א. ביטוח על ידי השוכר בעת ביצוע עבודות בנכס – אם תבוצענה בתקופת השכירות / תקופת האופציה (ככל שתממש) -

לפני מועד מתן רשות וכתנאי לקבלת רשות לביצוע עבודות בנכס על ידי השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות/ בהקמה בהתאם לתנאים המפורטים להלן, בקשר לכל העבודה המבוצעת על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו בנכס, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, וכל רכוש אחר שיובא לנכס ואשר ישמש את עסקו של השוכר וכן לרבות תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות שיעשו בנכס, ואשר יכלול:

#### ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה

##### 1. פרק א' – ביטוח רכוש

במלוא ערכן של כל העבודות כולל כל החומרים והציוד, המתקנים, והאביזרים, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם השוכר מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת אדמה פריצה ו/או גניבה, שוד.

#### הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות:

(1). ציוד קל לבניה והקמה, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא.

(2). הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 100,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח, וביחס לעבודות ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 1,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.

(3). רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח, וביחס לעבודות ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.

(4). כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושווד.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו למדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, בלבד, אלא אם ראש מינהל הדיור הממשלתי יורה למבטח בכתב אחרת.

## 2. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

חבות המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, וביחס לעבודות ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 40,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת כולל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך 800,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח, וביחס לעבודות ההתאמה הראשוניות, גבול האחריות לא יפחת מסך של 2,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי הנחשב ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחו על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים במלוא גבול האחריות.

רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

## 3. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

(1). לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע העבודות, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

(2). גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מסך 20,000,000 ₪.

## 4. הפוליסה תכלול את ההרחבות והתנאים הבאים:

(1). לשם המבוטח יתווספו מבוטחים נוספים: ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי.

(2). הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודש לאחר סיום העבודות.

(3). תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

(4). 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 לחשב משרד האוצר.

(5). המבטח מותר על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים, ככל שקיימים יקראו להלן יחד: "בעלי הזכויות האחרים"). הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים ויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(6). השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה.

(7). ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

(8). כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח ינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

(9). תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

(10). חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

## **ב. ביטוחים על ידי השוכר בתקופת השכירות / תקופת האופציה (ככל שתתממש)**

מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות ו/או על פי דין, ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש כלשהו לנכס ו/או מתאריך תחילת תקופת השכירות ו/או מיום מסירת החזקה בנכס (המוקדם מבין המועדים), מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל שתתממש) את הביטוחים המפורטים להלן:

### **1. ביטוח חבות מעבידים**

(1). השוכר יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

- (2). גבול האחריות לא יפחת מסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- (3). הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם.
- (4). הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השוכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו.

## 2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- (1). השוכר יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- (2). גבול האחריות לא יפחת מסך 40,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה). אלא אם יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש אחרת.
- (3). בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
- (4). הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- (5). כל סייג / חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו, יבוטל.
- (6). רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.
- (7). הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי כבעלים / מנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.

## 3. ביטוח רכוש

השוכר יבטח את כל הרכוש המובא על ידו לנכס, כולל תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השוכר בנכס ו/או בבניין בו מצוי הנכס לרבות כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון, כולל כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה, תסיסה ו/או התחממות ו/או התלקחות עצמית.

#### 4. ביטוח אובדן רווחים / תוצאתי

ביטוח אובדן רווחים / אובדן תוצאתי לשוכר בעקבות נזק שנגרם לנכס ו/או לרכוש המבוטח בסעיף 3 לעיל, כתוצאה מהסיכונים המבוטחים כאמור לעיל, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות.

כחלופה לעריכת הביטוח, וככל השוכר בחר בחלופה זו שלא לערוך את הביטוח האמור, במלואו או בחלקו, השוכר פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה אחרים ויחידות סמך בבניין בו מצוי הנכס (ככל שישנם) ועובדיהם של כל הנ"ל כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מובהר כי הפטור האמור יחול גם לטובת בעלי הזכויות האחרים ובלבד שבביטוח האבדן התוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר או שבהסכמים המקנים להם זכויות במבנה בו מצוי הנכס נכלל פטור מנזקים המכוסים בביטוח האמור לטובת מדינת ישראל ו/או השוכר. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

#### 5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :-

(1). לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, בכפוף להרחבי השיפוי לעיל.

(2). 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 בכתב רשום לחשב משרד האוצר.

(3). המבטח מוותר על כל זכות תחלוף / שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(4). השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(5). ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

(6). כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

(7). תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

(8). חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

2. השוכר מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. השוכר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, בתוקף.

3. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי השוכר למינהל הדיור הממשלתי, עד למועד חתימת החוזה. השוכר מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למינהל הדיור הממשלתי לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

מובהר בזאת כי אישור/ הביטוח שיוצגו אינו/ים בא/ים לצמצם את התחייבויות השוכר לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונת/תם התמציתית של אישור/ הביטוח שיוצגו/הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על השוכר יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.

4. מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהשוכר בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שתוכל לבחון את עמידת השוכר בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והשוכר יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. השוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף 1 לעיל.

השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי או על מי מטעמם 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 השוכר לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

5. למען הסר ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על השוכר, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש

וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

6. השוכר רשם בפניו כי מינהל הדיור הממשלתי יקיים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ כיסוי למבנה הנכס וזאת בהתאם לתנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, המתעדכן מעת לעת, ואשר יכלול 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 ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס שביתות, פרעות, השבתות, נזק בזדון, וכן שוד ופריצה.

מדינת ישראל, באמצעות הקרן הפנימית לביטוחי ממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ מוותרת על זכות התביעה ו/או החזרה (זכות השיבוב) כלפי השוכר בגין נזקים שכוסו במסגרת כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ, כאמור לעיל, וזאת בכפוף להדדיות מצד השוכר טרם קרות מקרה הביטוח. האמור לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון או במקרה בו הנזק נמוך מסך של 40,000,000 ₪.

למען הסר ספק מוסכם בזה כי השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ביחס להיקף ותנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ לרבות היקף הכיסוי הניתן לפיו, הסיכונים המבוטחים בו, סכומי הביטוח וגבולות האחריות.

7. אלא אם צוין אחרת במפורש אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את השוכר מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

8. אי עמידת השוכר בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

נספח ג'

מבוטל

נספח ד'

מדינת ישראל  
 משרד האוצר - אגף הכספים

הרשאה לחיוב חשבון בנק ע"י משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510

בנק	סניף	כתובת הסניף	מספר חשבון בנק	שם החשבון		קוד מסלול
				סניף	בנק	
או חתימה וסמל בעלי החשבון כפועל בטריה המקום:						
ת.ד.מ.פ.:						
כתובת:						
קוד מסר נובה (משרד האוצר) מספר מזהה של הלשון במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510						
43077						

נותן לכם בזה הוראה לחייב את החשבונות הנ"ל בסנימכם בגין שפ"ב, בסכומים ובמועדים שיומאאו לכם מדי פעם כפעם באמצעי מנגנון, או רשימות ע"י משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510. כמפורט מטה ב"פירטי הרשאה"

ידוע לנו כי:

- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני / מאיתנו בכתב לבנק ולמשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול ע"י כל דין.
- ב. אחיה / נחיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהודעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
- ג. אריה / נחיה רשאים לבטל מראש חיוב, לא יותר משערים ימים ממועד החיוב, אם אוכיה / נוכיה לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבע.
- ד. ידוע לינו כי המרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם הנושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
- ה. ידוע לי / לנו, כי סכומי החיוב ע"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תשלם לי / לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
- ו. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מגיעה חוקית או אחרת לכיצועו.
- ז. הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בכתב ההרשאה זה, אם תהיה לו סיבה לכך וידוע לי / לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
- ח. נא לאשר למשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510, בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני / מאיתנו.

פירטי הרשאה | סכום החיוב ומועדו יקבע מעת לעת ע"י משרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת בעלי החשבון: \_\_\_\_\_

אמצע הבנק נחוץ למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510

לכבוד משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100	מספר חשבון בנק	שם החשבון		קוד מסר נובה (משרד האוצר) 43077
		סניף	בנק	

קיבלנו הוראה מ- \_\_\_\_\_ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מנגנון או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר החשבונותם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מגיעה חוקית או אחרת לכיצועו; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול ע"י בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו בעלי החשבון מן ההסדר. אשור זה לא יפעל בהתחייבותכם כלפינו, לפי כתב השימוע שנחתם על ידכם.

תאריך: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_

סניף: \_\_\_\_\_

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100 טל. 02-5317637 תקש" 02-5317053

www.gov.il | שער הממשלה gov | www.mof.gov.il | אוצר ברשת

עמוד 1 מתוך 1

## נספח ה'

### ערבות בנקאית דיגיטאלית

#### נתוני הערבות

קוד הערבות הדיגיטאלית: \_\_\_\_\_

מנפיק הערבות:

מס' סניף: \_\_\_\_\_

טלפון מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_ פקס' מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_

כתובת מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_

רחוב ומספר: \_\_\_\_\_ ישוב: \_\_\_\_\_ מיקוד \_\_\_\_\_

שם מורשה החתימה 1: \_\_\_\_\_

שם מורשה החתימה 2: \_\_\_\_\_

מקבל הערבות:

\_\_\_\_\_

הנערכים (להלן ביחד ו/או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב
_____	_____

נושא הערבות:

(שכירת נכס ברח' בזל 38 פינת אריה בן אליעזר 1,3,5 הרצליה פיתוח)

#### סכומים ותאריכים

סכום הערבות \_\_\_\_\_ שקלים חדשים.

הצמדה: \_\_\_\_\_ תאריך בסיס להצמדה: \_\_\_\_\_

תאריך הנפקת הערבות: \_\_\_\_\_ (חלק זה יושלם על ידי המנפיק) תאריך סיום תוקף

הערבות: \_\_\_\_\_

#### נוסח ההתחייבות

מנפיק הערבות, מתחייב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסלק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה על סכום הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך קבלת דרישת מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו ו/או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ו/או לא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו ו/או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 59:23, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי הראשון שלאחריו.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

#### מספר ימים לחילוט 15

אסמכתאות (למילוי על ידי המערכת הטכנולוגית, לא על ידי המשרד)

- אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_
- אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות: \_\_\_\_\_

נספח ו'

פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר

נספח ז'(1)

פניה לעירייה / לרשות המקומית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ג.א.נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' בזל 38 פינת רח' אריה בן אליעזר 1,3,5, הרצליה פיתוח, גוש  
1008, 353, 352, חלקות 6668

הריני לאשר כי החל מיום \_\_\_\_\_ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצוין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום \_\_\_\_\_

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

נספח ז' (2)

פניה לרשות המקומית / לתאגיד המים והביוב

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ג.א.נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' בזל 38 פינת רח' אריה בן אליעזר 1,3,5, הרצליה פיתוח, גוש  
1008, 353, 352, חלקות 6668

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) \_\_\_\_\_

הריני להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חיובי המים והביוב החל ממועד העברת החזקה המצוין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום \_\_\_\_\_

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

נספח ז' (3)

### פניה לחברת החשמל

אל:  
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברח' בזל 38 פינת רח' אריה בן אליעזר 1,3,5, הרצליה פיתוח, גוש

1008, 353, 352, 6668 חלקות

לְקוֹח נֹכַחִי: \_\_\_\_\_

מספר חוזה: \_\_\_\_\_

מספר מונה: \_\_\_\_\_

כתובת אספקה: \_\_\_\_\_

הנני להודיעכם כי שכרתי את הנכס הנ"ל והוא בחזקתי מיום \_\_\_\_\_.

מצ"ב פרוטוקול קבלת חזקה ובו מפורטת גם קריאת המונה במועד העברת החזקה.

אבקשכם להעביר את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם \_\_\_\_\_

ביום העברת החזקה \_\_\_\_\_

המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד: \_\_\_\_\_

כתובת למשלוח דואר: \_\_\_\_\_

כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל: \_\_\_\_\_

על החתום:

שם השוכר \_\_\_\_\_

חתימת השוכר \_\_\_\_\_

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה

נספח ח'

**טופס מע"מ 36**

מדינת ישראל / אגף המכס ומע"מ		משרד אזורי מע"מ
בקשה להעברת מס		
ממשכיר הנכס לשוכר הנכס		
(לפי סעיף 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975)		
טופס מע"מ 36		הטופס ימולא במקור + 2 העתקים
<b>א. הצהרת משכיר הנכס.</b>		
שם משכיר הנכס	מס' העוסק	
המען		
מקום העבודה והמען		
<input type="checkbox"/> הנני חסר עיסוק עצמאי אחר, פרט להשכרת נכס / נכסים. <input type="checkbox"/> הנני בעל נכסים כלהלן: _____		
<input type="checkbox"/> ברשותי נכס המושכר על ידי לעוסק ששמו _____ מוענו _____ מס' העוסק שלו _____		
ההכנסה מהשכרת הנכס הנ"ל היא _____ ש"ח לשנה / לחודש. פירוט הנכס (מהות, כתובת) _____		
<input type="checkbox"/> אבקש לאשר לי כי תשלום המס על השכרת הנכס הנ"ל ישולם ע"י השוכר האמור. אם הנכס יושכר, אני מתחייב להודיע לכם על כך תוך 15 יום מיום ההשכרה. ידוע לי כי אם אמכור את הנכס לאדם אחר, יחול עלי תשלום המס על מכירה, והריני מתחייב להודיע לכם על המכירה ולשלם המס החל עליה תוך 15 יום מיום המכירה.		
תאריך	חתימת העוסק / המשכיר	
<b>ב. הצהרת שוכר הנכס.</b>		
אני החתום מטה מתחייב בזה לקבל על עצמי את תשלום המס על הנכס המפורט לעיל, כל עוד הוא בשכירותי לפי סעיף - 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975.		
תאריך	שם העוסק השוכר	חתימת העוסק / השוכר
<b>ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.</b>		
אני מאשר הבקשה. הערות		
תאריך	שם הממונה / הגובה	חתימה

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

נספח ט'

**חוות דעת מורשה מתו"ס לענין נגישות נכסים בלבד**

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית ההנגשה המצורפת בזאת, ככל שמצורפת

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

אני \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_.

מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס), בעל רישיון שמספרו \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_.

דוא"ל: \_\_\_\_\_.

**אישור זה מתייחס לנכס כמפורט להלן:**

חלקה	גוש	כתובת הנכס
1008 ,353 ,352	6668	<u>רח' בזל 38 פינת רח' אריה בן אליעזר 1,3,5,</u> <u>הרצליה פיתוח</u>

גורם מאכלס: \_\_\_\_\_.

קומה: \_\_\_\_\_ [אם מתייחס לקומה בלבד] מתוך \_\_\_\_\_ קומות

מספר ישות עסקית במרכב"ה: \_\_\_\_\_.

חברה מנהלת: \_\_\_\_\_.

**מאשר בחתימתי זו, כי הנכס שפרטיו מצוינים לעיל, הונגש בהתאם לעקרונות הנגישות לאנשים עם מוגבלות, לפי תקנות התכנון והבניה לענין סידורים לנכים / נגישות לאנשים עם מוגבלות, ובהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהקשר למבנה, תשתיות וסביבה.**

**חתימה וחותמת מורשה מתו"ס: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_.**

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור \_\_\_\_\_

חתימה