מדינת ישראל
State of Israel

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף א' רכש
Acquisitions Department

מספר וועדה **רגילה 058/2026**

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: **אישור ועדת המכרזים**

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא **התקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון – מרכז לאיסוף טלפוני בקומה 2 (התקנת 4 יחידות אל פסק בחדר התקשורת)**

הנושא נדון בוועדה בתאריך **17/11/2026** והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הועדה, הסתיים ב- **17/11/2026**

בברכה,

אריאל קדושי
מנהל אגף רכש

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

מדינת ישראל
State of Israel

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף א' רכש
Acquisitions Department

מספר: 058/2026 - רגילה

סיכום בנושא התקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ (ח.פ. 513312785)

לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון – מרכז לאיסוף טלפוני בקומה 2 (התקנת 4 יחידות אל פסק בחדר התקשורת)

וועדת מכרזים רגילה מיום 17.11.2026

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין בית אהרון של כ- 1,050 מ"ר (בתקופה זו), החל מ-1.7.2020 לתקופה של 5 שנים (החוזה הוארך ע"י ועדת הפטור של משרד האוצר (מצ"ב) מיום 29/07/2025 ועד 28/07/2030 + 5 אופציות בנות שנה כל אחת) על פי סעיפים 6 ו-14 להסכם השכירות שנחתם על החברה.
סעיף 2 ו' בחוזה ניהול תחזוקה (התקף כל עוד הסכם השכירות בתוקף) בין הלמ"ס לחברת אור רויאל, מאפשר לשוכר להזמין באמצעות המשכיר ביצוע התקנות חדשות ושינויים במבנה ובמערכות שבתוך המושכר. בסעיף קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לעבודות נוספות במושכר.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-10.11.2026 ובמכתבים קודמים כי עם סיום פרוייקט מפקד האוכלוסין, החליטה הנהלת הלמ"ס על העברת כל עובדי המרכז לאיסוף טלפוני לבניין בית אהרון.
בתאריך 29.10.2023 אישרה וועדת מכרזים רגילה 80/2023 את ההתקשרות עם חברת "אור רויאל השקעות בע"מ" לביצוע השיפוצים וההתאמות לשטח כולל של כ-884 מ"ר נטו בסכום של כ-1,133,000 ₪. לפי מחירי מאגר מאוחד. סה"כ כולל מע"מ - כ-1,326,000 ₪.
בתאריך 18.1.2024, אישרה וועדת מכרזים רגילה 005/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו להתקנת 4 דלתות בסכום של 30,420 ₪. סה"כ כולל מע"מ - 35,590 ₪.
בתאריך 21.3.2024 אישרה ועדת מכרזים רגילה 019/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו לביצוע עבודות תקשורת ועבודות מתח נמוך/ ביטחון בסכום של כ-29,800 ₪. סה"כ כולל מע"מ – כ-34,866 ₪.
בתאריך 9.6.2024 אישרה ועדת מכרזים רגילה 040/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו להתקנת מחיצה ליד עמדת המאבטח והעתקת יחידת מיזוג במתחם פניות ציבור בסכום של כ-15,993 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-18,715 ₪.
בתאריך 9.10.2024 אישרה ועדת מכרזים רגילה 62/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו להגדלת חדר הישיבות על חשבון לובי/מעבר שאין צורך בחלק משטחו בסכום של כ-26,252 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-30,715 ₪.
בתאריך 9.12.2024 אישרה ועדת מכרזים רגילה 76/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו להתאמה/שדרוג 3 נקודות אינטרקום בקומה 2 והתקנת מערכת כריזה בעמדת המאבטח בסכום של כ-9,217, לפני מע"מ. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-10,785 ₪.
מר ניסן מוסיף כי בחדר התקשורת של האתר לא קיימים יחידות אל פסק לצורך גיבוי בעת הפסקת חשמל.
בהסכם ניהול התחזוקה עם המשכיר (מ-2020), סעיף 2 ו – קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר להתקנות חדשות ושינויים במבנה ובמערכות שבתוך המושכר.
על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר (חברת אור רויאל) לקבלת הצעת מחיר. התקבלה הצעת המחיר (התקנת 4 יחידות אל פסק בחדר תקשורת). בנוסף התקבל אישור חשב הלמ"ס לביצוע, בחתימתו על פרוטוקול זה.
לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס.
יתרון לעבודה עם המשכיר גלום בכך שהעבודה מבוצעת על ידי המשכיר (הצעת המחיר והאחריות של המשכיר – המשכיר קיבל הצעה מהחשמלאי שעובד איתו בבניין), ונשמר בכך רצף האחריות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני והטחת האשמות בין המשכיר לקבלן במקרה של ליקויים במושכר. בנוסף לכך, למשכיר (הבעלים) יש אינטרס לשמור על הנכס שלו.
מולאו תנאי סעיף 2 ו בהסכם המקורי:
- הלמ"ס פנתה למשכיר לגבי בקשת ההתאמות והתוספות
- המשכיר הודיע בכתב על לוחות הזמנים (לוחות הזמנים יקבעו בשיתוף הלמ"ס) ושלח ללמ"ס את הצעת המחיר.

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

- טרם ביצוע ההתאמות והתוספות, תשלח לספק הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.
לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להתקשר עם חברת אור רויאל לביצוע ההתאמות והשיפוצים – מרכז איסוף טלפוני בקומה 2 –התקנת 4 יחידות אל פסק בחדר תקשורת, בהתאם, לסעיף 2 ו' בהסכם ניהול התחזוקה בין הלמ"ס (השוכרת באמצעות מינהל הדיור הממשלתי) לחברת אור רויאל.
מר ניסן מדגיש כי מדובר בהתקנה בלבד, שכן את יחידות האל פסק הלמ"ס תרכוש באמצעות מכרז חשכ"ל על פי הוראה 16.4.7. נעשתה פנייה במערכת אלמ"ה לעורך המכרז המרכזי, מר עמרי אופיר, אשר ציין כי את ביצוע עבודת הבינוי והתשתית, יש לבצע ע"י קבלן חיצוני.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-3,180 ₪ (על סמך הצעות המחיר – 3,000 ₪ עלות הביצוע (התקנה) – ההצעה נבדקה אל מול המאגר המאוחד ונמצא כי ההצעה זולה ממחירי המאגר ב-10.71% לעומת 10% הנחה הנדרשים בסעיף 2 ו' בחוזה. נוספו 6% תקורה – כפי שמפורט בסעיף 2 ו' בחוזה – סך 180 ₪). העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-3,755 ₪.

4. **<u>החלטות</u>**

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אור רויאל כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.5.3 להוראות התכ"ם. אין צורך במילוי טופס 7.5.3 – דו"ח מימוש התקשרות. זאת כיון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2020 נעשתה באמצעות הדיור הממשלתי, לטובת הלמ"ס. הלמ"ס רק משתמשת בנכס. כל עוד קיים הסכם התקשרות בין הבעלים לדיור הממשלתי, וכל עוד הלמ"ס נדרשת לשטח זה לאכלוס העובדים, הלמ"ס תמשיך להשתמש בנכס זה. סעיף 2 ו' בחוזה ניהול התחזוקה (מ-2020) מאפשר לשוכר לבצע ההתקשרות מול המשכיר להתקנות חדשות ושינויים במבנה ובמערכות שבתוך המושכר.

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם חברת אור רויאל לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון - עבור מרכז איסוף נתונים טלפוני –התקנת 4 יחידות אל פסק בחדר תקשורת.
טרם ביצוע התוספות וההתאמות, תשלח לספק הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".

ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-3,180 ₪ (על סמך הצעות המחיר – 3,000 ₪ עלות הביצוע (התקנה) – ההצעה נבדקה אל מול המאגר המאוחד ונמצא כי ההצעה זולה ממחירי המאגר ב-10.71% לעומת 10% הנחה הנדרשים בסעיף 2 ו' בחוזה. נוספו 6% תקורה – כפי שמפורט בסעיף 2 ו' בחוזה – סך 180 ₪). העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-3,755 ₪. בכפוף לקיום תקציב.

מורד פרץ - חשב בכיר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
17.11.26

א' ניסן 16.11.26	מ' פרץ/ ד' ליאונוב	מ' חורין/ ע' שוחטמן	ז' רפאלוביץ'

234ak26

Vicky Zimerman

מאת: מערכת אלמ"ה <almacrm@mof.gov.il>
נשלח: יום שלישי 10 נובמבר 2026 12:36
אל: Amnon Nissan
עותק: omrio@mof.gov.il
נושא: אל פסק :R-043119

אמנון שלום
רכש של ציוד, כגון אל פסק, פסי חשמל וכל ציוד או שרות אחר המופיע בנספח ב' של הוראת התכם יבוצע דרך המכרז ומספק האשכול אליו משוייך משרדכם בלבד.

עבודות בינוי כמו הכנות תשתית חשמל, נקודות קצה חשמל, אתם יכולים לרכוש מספק אחר.

לאחר השלמת תשתיות החשמל ואישור תקינותם יותקנו האל פסק ע"י ספק הציוד ויחוברו לרשת החשמל.

*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

לתשומת ליבך: הודעת דוא"ל זו מקורה מחוץ לארגון. אין ללחוץ על קישורים ואין לפתוח קבצים מצורפים, אלא אם השולח מוכר וידוע לך שהתוכן בטוח.

Vicky Zimerman

מאת: מערכת אלמ"ה <almacrm@mof.gov.il>
נשלח: יום שלישי 10 נובמבר 2026 09:32
אל: Amnon Nissan
נושא: תגובה חדשה נרשמה בפנייה מספר R-043119

נרשמה תגובה בפנייה: R-043119

אמנון ניסן10.11.2026, 9:29

עומרי שלום, אודה על הבהרתך בנושא עבודות בינוי וחשמל לטובת התקנת היחידות. האם חברת בינת אמורה לבצע עבודות אלה במסגרת המכרז?? תודה, אמנון

פרטי הפנייה

מספר פנייה

R-043119

נושא הפנייה

אל פסק

קטגוריה

ציוד טכנולוגי

סטטוס

התקבלה תגובה מגורם חיצוני

קישור לפנייה

תגובות קודמות

צוות ציוד טכנולוגי9.11.2026, 13:24

אמנון ניסן שלום,
הטיפול בפנייתך הושלם.

<u>פרטי הפנייה:</u>
נושא הפנייה" :אל פסק"
מכרז מרכזי 03-2020 לרכישה, אספקה והתקנת ציוד תקשורת פסיבי למשרדי הממשלה לצפייה בפנייה או פתיחתה מחדש <u>לחץ כאן</u> ,**אין צורך להגיב על פניה זו.**

<u>סיבת סגירה:</u>
טופל

בברכה,
מינהל הרכש הממשלתי

9.11.2026, 13:24צוות ציוד טכנולוגי

אמנון שלום,

כל הרכש הנדרש הינו חלק ממכרז מרכזי לתשתיות פאסיביות,
ניתן להתייעץ עם מציע הזוכה באשכול אליו הנכם משתייכים.

תודה.

עומרי אופיר
ראש צוות ציוד טכנולוגי
משרד האוצר, מינהל הרכש הממשלתי

9.11.2026, 13:22צוות ציוד טכנולוגי

שלום רב,

פנייה מספר R-043119 הוקצתה לך. אנא לחץ על הקישור שלהלן כדי להציג את הרשומה.

למעבר לפנייה <u>לחץ כאן</u>.

הערות ודגשים להמשך הטיפול בפנייה:

*** IMPORTANT:
Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

בברכה,

מנהלן CRM מינהל הרכש הממשלתי

9.11.2026, 12:34צוות ציוד טכנולוגי



לתשומת ליבך: הודעת דוא"ל זו מקורה מחוץ לארגון. אין ללחוץ על קישורים ואין לפתוח קבצים מצורפים, אלא אם השולח מוכר וידוע לך שהתוכן בטוח.

אמנון ניסן שלום,
פנייתך בנושא" אל פסק "שנפתחה ב 9.11.2026-הועברה לגורם המטפל.
שלום רב, אנו מעוניינים לרכוש ולהתקין 4 יחידות אל פסק בחדר תקשורת שבמושכר שלנו. האם המצכרז כולל עבודות בינוי כמו הכנות תשתית חשמל, נקודות קצה חשמל, פתיחת תקרה וכד'? במידה ולא, האם ניתן לבצע התקשרות חיצונית עם קבלן אחד שמספק את המכשירים ומבצע גם את עבודות התשתית? - העלות תהיה זולה משמעותית. תודה רבה, אמנון הלמ"ס. 050/6235005
למעקב אחר הפנייה לחץ כאן

בברכה,
מינהל הרכש הממשלתי



Vicky Zimerman

מאת: מערכת אלמ"ה <almacrm@mof.gov.il>
נשלח: יום שני 09 נובמבר 2026 12:34
אל: Amnon Nissan
נושא: פנייה מספר R-043119 התקבלה בהצלחה והועברה להמשך טיפול

אמנון ניסן שלום,
פנייתך בנושא "אל פסק" שנפתחה ב-9.11.2026 הועברה לגורם המטפל.
שלום רב, אנו מעוניינים לרכוש ולהתקין 4 יחידות אל פסק בחדר תקשורת שבמושכר שלנו. האם המצכרז כולל עבודות בינוי כמו הכנות תשתית חשמל, נקודות קצה חשמל, פתיחת תקרה וכד'? במידה ולא, האם ניתן לבצע התקשרות חיצונית עם קבלן אחד שמספק את המכשירים ומבצע גם את עבודות התשתית? - העלות תהיה זולה משמעותית. תודה רבה, אמנון הלמ"ס. 050/6235005
למעקב אחר הפנייה לחץ כאן

בברכה,
מינהל הרכש הממשלתי

[ref:a01Wn00000GtFVH:ref]

*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

לתשומת ליבך: הודעת דוא"ל זו מקורה מחוץ לארגון. אין ללחוץ על קישורים ואין לפתוח קבצים מצורפים, אלא אם השולח מוכר וידוע לך שהתוכן בטוח.

Vicky Zimerman

מאת: מערכת אלמ"ה <almacrm@mof.gov.il>
נשלח: יום שני 09 נובמבר 2026 13:25
אל: Amnon Nissan
נושא: אל פסק :R-043119

אמנון שלום,

כל הרכש הנדרש הינו חלק ממכרז מרכזי לתשתיות פאסיביות,
ניתן להתייעץ עם מציע הזוכה באשכול אליו הנכם משתייכים.

תודה.

עומרי אופיר
ראש צוות ציוד טכנולוגי
משרד האוצר, מינהל הרכש הממשלתי

*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

לתשומת ליבך: הודעת דוא"ל זו מקורה מחוץ לארגון. אין ללחוץ על קישורים ואין לפתוח קבצים מצורפים, אלא אם השולח מוכר וידוע לך שהתוכן בטוח.

דרישה 5100012899

נתונים כלליים

תחום תקציב	שנה ותקופה תקציבית	תיאור
6400	**10 / 2026**	**התקנת 4 יחידות אל פסק בבית אהרון**
מחלקה	פניה	תכנית עבודה
דרישות תקציביות	**000**	**6300-0000-3013**
סוג	סיווג	תת סיווג
תקציב	**מקורי**	**מאושר ע"י תקציבן**
סטאטוס	ודאות	תאריך יצירה
פעיל	**בינונית**	**25/10/2026**
יחידה מקצועית		הסבר
נכסים ולוגיסטיקה		**התקנת 4 יחידות אל פסק בבית אהרון - הספק חברת אור רויאל**

נתונים נוספים

מתן מנשה גול
13:07:57 25/10/2026

העלות הכוללת עבור התקנת 4 יחידות אל פסק בבית אהרון הוא 20,764 ש"ח כולל מע"מ.

רזיאל אליהו
15:13:50 25/10/2026

מאושר: 20,764 ש"ח כולל מע"מ

שיריון: 3400015110

רזיאל אליהו
10:18:57 10/11/2026

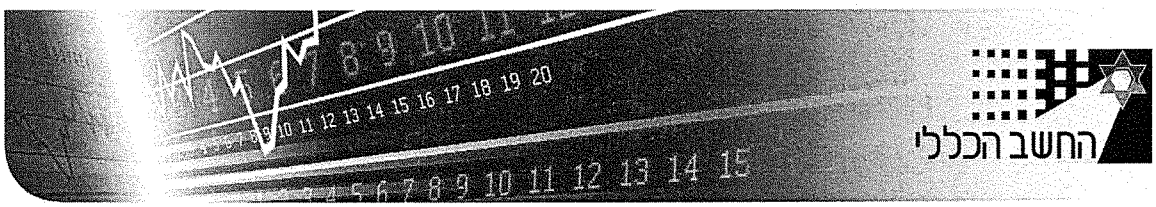
מאושר: 4,000 ש"ח כולל מע"מ
שיריון: 3400015110

נתונים מפורטים

שורה	פריט התחייבות	מרכז קרנות	תיאור
00001	**04-53-01-15**	**64002174**	**התקנת 4 יחידות אל פסק בבית אהרון**
הוצאה /הכנסה	מותנית / מיועדת	ה"ל	כמויות	שיא כ"א
4	**0**	**0**	**4**	**0**
עיתוי תקצוב	סוג הוצאה	מקור מימון	מקור דרישה	סוג צורך
סימוכין 1	סימוכין 2	סימוכין 3	סימוכין 4	
6300-0000-3013	**4,000**	**אור רויאל**		

סה"כ

הוצאה/הכנסה	מותנית/מיועדת	ה"ל	כמויות	שיא כ"א
4	**0**	**0**	**4**	**0**



שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

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

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

משרד/יחידה	**יחידה מזמינה**
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	**נכסים ולוגיסטיקה**
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	**תאריך הבקשה**
רגילה	**10.11.2026**
שם עורך ההתקשרות	**תפקיד**
אמנון ניסן	**מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה**

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ, לביצוע התאמות בבניין בית אהרון, קומה 2 בירושלים – התקנת 4 יחידות אל פסק בחדר התקשורת

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על ההחלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלותו של המוצר בטובין אחרים, ועוד
הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי) שטח בבניין בית אהרון בירושלים. **בחדר התקשורת של האתר לא קיימים יחידות אל פסק לצורך גיבוי בעת הפסקת חשמל.** **בהסכם האחזקה, סעיף 2,ו' –קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר עבודות נוספות במושכר.** **על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר לקבלת הצעת מחיר לביצוע העבודה התקנת 4 יחידות אל פסק לחדר התקשורת. המשכיר קיבל הצעה מהחשמלאי שעובד איתו בבניין והוסיף עליו 6% תקורה כמפורט בסעיף. ההצעה נבדקה אל מול המאגר המאוחד ונמצא כי ההצעה זולה יותר ממחירי המאגר ב 10%.** **מדובר בהתקנה בלבד, שכן את יחידות האל פסק הלמ"ס תרכוש באמצעות מכרז חשכ"ל על פי הוראה 16.4.7.** **אבקש מהוועדה לאשר את ביצוע העבודה.**

מאפייני השוק וניתוחו

מאפייני השוק מבחינת גודלו, היקפו הכספי, הספקים הפוטנציאליים הפועלים בו (מספרם, מאפייניהם, נקודות חוזק וחולשה שלהם, אופי השוק בעבר, מצבו בהווה וצפי לעתיד), כללי המשחק והעקרונות שעליהם מבוססת התחרות.
ההתקשרות עם בעלי המבנה בהתאם להסכם התחזוקה.

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד)
לאור כל האמור לעיל, אבקש לאשר הרחבת התקשרות עם חברת " אור רויאל השקעות בע"מ ", לפי הפירוט שלהלן: **1. העלות כוללת הינה : 3,000 ₪ לא כולל מע"מ ותקורה.** **2. העלות כולל תקורה 6% - 3,180 ₪.** **3. העלות כולל מע"מ – 3,752.4 ₪.**

מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

התקשרויות קודמות בנושא

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

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

אנו מבקשים לסווג את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם להוראות תקנה 3 לתקנות חובת מכרזים (**למעט** תקנות 3(1), 3(2) ו-3(8)).

להלן פרטי ההתקשרות:

סוג רכש/מכר: (סמן X במקום המתאים)

☐ טובין ☒ שירותים ☐ ביצוע עבודה ☐ מקרקעין

התקנה ותקנת המשנה לתקנות חובת מכרזים שעליהן מסתמכת הבקשה:

☐ תקנה 3 – התקשרות בפטור ממכרז, תקנת משנה_____(ג)

☐ תקנה 4 – התקשרות במכרז סגור, תקנת משנה _____

☐ תקנה 5 – התקשרות עם בעל מקצוע מומחה _____ תקנת משנה _____

☐ תקנה 5א – התקשרות עם מתכנן, תקנת משנה _____

☐ תקנה 7 – התקשרות במכרז עם מו"מ, תקנת משנה _____

☐ תקנה 19ה – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה_____

נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות אם קיים – יש לנמק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי
לא

מדוע אין זה אפשרי או מוצדק לבצע התקשרות באמצעות מכרז פומבי רגיל או בהליך תחרותי בהתאם למדרג ההליכים המפורט בתקנה 1ב
המשכיר מבצע בעצמו את השיפוצים ומתאם בין כל קבלני המשנה. אין ספק שקיימת כאן יעילות של אותו קבלן שמבצע גם שירותים אלה. המשכיר בעל עניין לשמור על הנכס במהלך העבודות.

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

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

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

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

מכרז פומבי ☐ מכרז סגור ☐ פטור ממכרז לפי תקנה ____ ותקנת משנה ____

פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

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

• **האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות**
• **האם תנאי התקשרות ההמשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד**
X

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

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

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

	מאגר מאוחד אל פסק בית אהרון			
סעיף	שם פריט	כמות	מחיר	סה"כ
3.08.40.20.0820	קופסת שקעים, לרבות 6 שקעים חד פאזיים 16 אמפר ו-4 ש ...	4	₪ 600.00	₪ 2,400.00
		3	320	₪ 960.00
סה"כ לפי מאגר לא כולל מע"מ				₪ 3,360.00
סה"כ לפי מאגר כולל מע"מ				₪ 3,964.80
סה"כ הצעה לא כולל מע"מ ולא כולל תקורה של אור רויאל				₪ 3,000.00
הפרש מחיר בין ההצעה של אור רויאל למאגר לא כולל מע"מ				₪ 360.00
אחוז הנחה מהמאגר				10.71%

לכבוד: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

ח.פ/ת.ז 500100045

אור רויאל השקעות בע"מ

עוסק מורשה (ח.פ): 513312785
ישה חפץ 18 תל אביב, תל אביב - יפו 69360
פקס 0777010556
נייד 0543976162
aharonovr@gmail.com

01/11/2026

הצעת מחיר 2

מקור

הצעת מחיר עבור עבודות חשמל בית אהרון

כמות	פירוט	מחיר	סה"כ
4	התקנת אל פסק שיסופק ע"י המזמין + אספקה והתקנת מפצל שקעים תעשייתי	₪750.00	₪3,000.00
1	6% תקורה	₪180.00	₪180.00
		סה"כ	₪3,180.00
		מע"מ 18%	₪572.40
		סה"כ לתשלום	**₪3,752.40**

החשב הכללי

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

כ"ה בשבט התש"פ
20 בפברואר 2020
נכ. 715-2020

חוזה ניהול תחזוקה שנחתם ביום _____ 2020

בין אור רויאל השקעות בע"מ ח.פ. 51312785 (להלן: המשכיר) מצד אחד

לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: המשרד) מצד שני

1. מבוא
   א. חוזה זה מהווה חוזה ניהול ותחזוקה במסגרת חוזה שכירות שנחתם בין מדינת ישראל לבין המשכיר ביום _____ שמספרו 2008360 (להלן: **חוזה השכירות**);
   ב. מטרת חוזה ניהול תחזוקה זה היא להסדיר את תחזוקת הרכוש הכולל שבמבנה המפורט בחוזה השכירות וכן מתן שירותים נוספים בתוך המושכר.
   ג. על חוזה זה יחולו ההגדרות המפורטות בחוזה השכירות אם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

2. התחייבויות המשכיר
   א. המשכיר מתחייב בעצמו ו/או באמצעות חברת ניהול ו/או באמצעות נותני שירותים מקצועיים ומיומנים (כהגדרתם בסעיף 2.ב. לתנאי הניהול והתחזוקה להלן) לספק למשרד את השירותים המפורטים בתנאי הניהול ותחזוקה המצורף בזה (להלן: **תנאי הניהול או הניהול ותחזוקה**) וכמפורט להלן.

   ב. יובהר כי משימות הניקיון השמירה והאבטחה, ככל שיוזמנו במסגרת הוזה זה, יינונו אך ורק על ידי קבלני שירותים שיש להם רישיון תקף של משרד הכלכלה, בהתאם לחוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 (להלן: **חוק קבלני כ"א**). יודגש כי ככל שהמשכיר יבקש לספק את שירותי הניקיון והשמירה בעצמו עליו להחזיק ברישיון כאמור.

   ג. כתנאי מוקדם לתשלום דמי התחזוקה למשכיר, מתחייב המשכיר למלא את כל התנאים בחוזה השכירות לביצוע תשלומים, אישורי ביטוחים והתנאים לגבי התקשרות ע"י המדינה (ראה חוזה השכירות).

   ד. המשכיר מתחייב כי לצורך ביצוע העבודות נשוא חוזה זה לא יועסקו עובדים זרים למעט מומחי חוץ, וזאת בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם על ידי המשכיר ובין באמצעות חברת ניהול או קבלן כוח אדם, קבלן משנה או כל גורם אחר עמו יתקשר המשכיר במישרין או בעקיפין. בכל מקרה עובדי המשכיר שיופעלו בתוך המושכר יהיו חייבים לקבל את האישורים המתאימים מקב"ט המשרד, כל משרד בנפרד, על פי רמת הסיווג הנדרשת באותו משרד וכמפורט בסעיף 12 להלן. המשכיר יקח בחשבון כי יתכן שבחלק מהמשרדים יתאפשר ביצוע עבודות אחזקה וניקיון רק בנוכחות עובדי המשרד ובמקרים אלה יידרש המשכיר לתגבר את העבודות בשעות הפעילות על חשבון הפחתה בפעילות בשעות הערב.

   ה. הפרת סעיף קטן ד לעיל, בין היתר, היגה הפרה יסודית, והמשרד יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, לבטל את החוזה וכן את חוזה השכירות או לחלט את הערבות שברשותו, או שניהם יחד, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשרד על פי חוזה השכירות ועל פי כל דין, לרבות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הוזה), תשל"א-1970.

   ו. המשרד יהיה רשאי להזמין באמצעות המשכיר ביצוע עבודות נוספות של תחזוקה או התקנות חדשות ושינויים במבנה ובמערכות שבתוך המושכר (להלן: **עבודות נוספות**). בכל מקרה כזה יוציא המשרד למשכיר הזמנה בכתב כולל הגדרת המקור התקציבי ובחתימתם של מורשי החתימה של המשרד. עבודות נוספות יחבצעו על פי מחירי המאגר המאוחד החקף במועד ההזמנה ובהנחה של 10%. המשרד יהיה רשאי גם, בין עקב חוסר בטעיפים מתאימים במאגר המאוחד ובין מכל סיבה אחרת, לבקש מהמשכיר להשיג 3 הצעות מחיר לרבות מנותני שירותים אליהם יפנה המשרד את המשכיר. המשרד ו/או נציגו ישמשו כמשקיפים בעת קיום המו"מ עם נותני השירותים. המשרד ישלם למשכיר את שכר העבודה שנקבע עם נותן השירותים ובתוספת עמלה ודמי תקורה של 6%.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים. 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il תשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

אור רויאל השקעות בע"מ
ח.פ. 51312785

3. <u>התחייבויות המשרד</u>

א. <u>שטחים פנימיים (משרדים) ושטחים ציבוריים:</u>
המשרד ישלם למשכיר דמי ניהול תחזוקה וניקיון כנגד אספקת כל סל השירותים לשטחים הפנימיים במושכר לפי נספח 1 **המצ"ב**, וכן כנגד אספקת השירותים לשטחים הציבוריים לפי תנאי חוזה השכירות וחוזה ניהול תחזוקה וניקיון, בסך של **24 ₪ למ"ר לחודש**. מתוכם סך דמי ניהול, תחזוקה וניקיון שלעיל, המשרד ישלם בגין עובדי הניקיון הפנימי 9 ₪/למ"ר/לחודש עבור שעות ניקיון יומיות (מפתח של עובד ניקיון במשרה מלאה על כל 1,000 מ"ר ברוטו).

ב. מבוטל.
ג. מבוטל.

ד. סך דמי הניהול כוללים את כל התוספות לעובדי הניקיון האבטחה והשמירה בהתאם להסכם הקיבוצי והרחבתו למגזר הפרטי, עד למועד חתימת חוזה זה.

ה. דמי הניהול (ללא עלות עובדי הניקיון הפנימי) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד של חודש **ספטמבר 2019** וישולמו בתוספת מע"מ אחת לרבעון וכמפורט בתנאי הניהול והתחזוקה. התשלום בגין עובדי הניקיון הפנימי יוצמד כמפורט בסעיף 4.א. להלן.

ו. מבוטל.

ז. <u>דמי הניהול (לרבות דמי הניהול הנוספים, ככל שיהיו) ישולמו ע"י המשרד למשכיר כלהלן:</u>
(1) התשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר בגין התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף הרבעון בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול הקבלה האמור בחוזה השכירות). לאחר מכן, דמי השכירות ישולמו ע"י המשרד למשכיר בגין כל רבעון (או חלקו) ביום ה-15 לחודש השני של הרבעון.
(2) אם התשלום האחרון יבוצע בגין תקופה של פחות מרבעון אזי חישוב התשלום יבוצע על בסיס שנה של 365 ימים.
לצורך סעיף זה: "רבעון" - תקופה של שלושה חדשים קלנדריים החל באחד בינואר, אחד באפריל, אחד ביולי או אחד באוקטובר בכל שנה.

4. <u>הצמדה</u>
א. רכיב דמי התחזוקה בגין עלות שכר עובדי הניקיון הפנימי, יוצמדו בהתאם להוראות התכ"ם (לפי הגדרתן בסעיף 6 להלן) התקפות במועדי התשלום שנקבעו לעיל. ההוראות התקפות של התכ"ם היום הינן הוראות תכ"ם מספר 7.3.9.2 והמשכיר מתחייב לעיין בהוראות אלה לפני חתימתו על חוזה השכירות וחוזה זה.

ב. רכיבי דמי התחזוקה שאינם כלולים בסעיף קטן א. לעיל יוצמדו למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס הוא מדד ספטמבר 2019.

ג. ההצמדה תבוצע ע"י המערכת הממוחשבת של המשרד אחת לכל שלושה חודשים בהתאם לאמור בהוראות התכ"ם כאשר ההצמדה תתחיל שלושה חודשים לאחר תאריך הבסיס.

ד. על המשכיר לעיין בהוראות התכ"ם הנ"ל ובכל תיקון או עדכון להוראות אלה.

5. <u>תקופת החוזה</u>
תקופת חוזה זה תהיה לכל תקופת חוזה השכירות לרבות תקופות מוארכות. אולם לגבי השירותים בשטחים הפנימיים (שטחי המושכר) תהיה למשרד זכות לבטל חוזה זה, אם לדעתו הטיב ו/או הזמינות של השירותים אינם בהתאם להתחייבויות המשכיר על פי חוזה זה, זאת לאחר מתן התראה בכתב למשכיר על המחדלים והמשכיר לא ענה לדרישות המשרד. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי מתן הודעה מהמשרד למשכיר בכתב של לפחות שלושה חדשים מראש

6. מבוטל.

7. <u>הגנה על זכויות עובדים</u>

לצורך סעיף זה להלן יחולו הגדרות אלו:
"**השירותים**" - שירותי ניקיון, שמירה ו/או אבטחה או שירות אחר המפורט, מדי פעם, בתוספת הראשונה לחוק הגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב- 2011 (להלן: **חוק הגברת האכיפה**);

"**תצהיר**" - תצהיר בכתב כמשמעותו בסימן א' לפרק ב' לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971;

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 **טל':** 02-5317444 **פקס:** 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 **טל':** 02-5780111 **פקס:** 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il **תשב"ל ברשת:** ag.mof.gov.il **אוצר ברשת:** www.mof.gov.il

"הוראות התכ"ם" - ההוראות למשרדי הממשלה לרבות הודעות וטפסים המתפרסמים מידי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר באינטרנט בכתובת http://takam.mof.gov.il/doc/hashkal/horaot.nsf ;

"נותן השירותים" - המשכיר בעצמו ו/או חברת הניהול ו/או קבלן שירותי ניקיון ו/או שירות שמירה ואבטחה, בהתאם לענייין, המספק שירותים בשטחים הפנימיים ו/או הציבוריים במבנה כהגדרתו בחוזה השכירות ושירותים אלה כלולים בחנאי הניהול והתחזוקה. כאמור לעיל, יודגש כי נותן השירותים מחויב ברישיון לעסוק בקבלן שירותים בהתאם לחוק קבלני כ"א.
אם המשכיר ו/או חברת הניהול מספקים את השירותים בעצמם עליהם להחזיק רישיון כאמור. ככל שאין למשכיר ו/או לחברת הניהול רישיון כאמור, לצורך מתן השירותים עליהם להתקשר אך ורק עם קבלני ניקיון ו/או שמירה ואבטחה שיש להם רישיון כאמור.

א. מוקדם ככל הניתן עובר לחתימת חוזה זה ימציא המשכיר למשרד את כל המסמכים המפורטים להלן:

(1). העתק נאמן למקור של רישיון של כל נותן השירותים לעסוק בקבלן שירות כמשמעותו בחוק קבלני כוח אדם.
(2). הצהרה של כל נותן השירותים בדבר היקף משרות כוח האדם אשר יועסקו על ידיו לצורך ביצוע השירותים כאמור בסעיף 6 זה.
(3). הצהרה של המשכיר כי דמי הניהול ודמי הניהול הנוספים, אם יהיו, כוללים את עלות שכר העובדים של נותן השירות וכן עלויות נוספות בגין השירותים הניתנים לפי חוזה זה, כולל רווח למשכיר ולנותן השירותים וכי שהמשכיר בדק כי עלות השכר לעובדים אינה נמוכה מהתשלום הנדרש לפי דין לרבות הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה.

ב. המשרד לא יתקשר עם המשכיר אם מצא כי במועד החתימה על החוזה התקיים אחד מן התנאים הבאים:

(1). לנותן השירותים, או מי מהם, אין רישיון לעסוק בקבלן שירות כמשמעותו בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996.
(2). נותן השירותים לא העביר הצהרה בדבר היקף משרות כוח האדם אשר יועסקו על ידיו לצורך ביצוע השירותים כאמור בסעיף 6 זה.

ג. תשלומים לעובדי ניקיון שמירה ואבטחה המועסקים אצל קבלני שירותים:

לאורך כל תקופת החוזה על המשכיר לוודא כי נותן השירותים פועל בהתאם לסעיפים הבאים בנוגע למתן השירותים. הסעיפים להלן יחולו בשינויים המחויבים ככל שהמשכיר נותן את השירותים בעצמו:

(1). נותן השירותים משלם לעובדים המועסקים על ידו בקשר לביצועו של חוזה זה, כל תשלום או זכות המגיעים לעובדים על פי כל דין, הסכם קיבוצי וצו הרחבה החלים עליהם וכן על פי הוראות חוזה זה (להלן: הוראות הדין).
(2). שכר השעה אשר משולם לעובד במתן השירותים לא יפחת מעלות השכר המינימלית הנקבעת בהודעות התכ"ם בהתאם להוראה 7.3.9.2 התקפות במועד התשלום וכן ככל שייקבע בתקנות ערך שעה מינימאלית, לכשיפורסמו, על ידי שר הכלכלה, מכוח סמכותו לפי סעיף 28(ב)(1) לחוק הגברת האכיפה, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
(3). נותן השירותים יסדיר את יחסי העבודה בינו לבין העובדים המועסקים על ידו לצורך חוזה זה בחוזה העסקה התואם את דרישות חוזה זה. אם יבקש נותן שירותים להיטיב עם עובדיו יותר מהקבוע בחוזה זה, הוא רשאי לעשות כן על פי שיקול דעתו בלבד ובלבד שנותן השירותים יישא בכל עלות נוספת שתידרש.
(4). נותן השירותים ימסור לכל עובד הנותן שירותים על פי חוזה זה חלוש שכר חודשי בהתאם לתיקון מס' 24 לחוק הגנת השכר, התשי"ח- 1958 או כל תיקון לו.
(5). נותן השירותים ימציא לכל עובדיו הודעה לפי חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב-2002 או כל תיקון לו. לעובד שאינו קורא עברית תומצא הודעה לעיון בשפה המובנת לו.
(6). אחת לחצי שנה ימציא כל נותן השירותים למשכיר הצהרה על עמידת נותן השירותים בכל החובות והתשלומים החלים עליו לפי דיני העבודה ולפי חוזה זה כלפי עובדיו המוצבים במושכר ובמבנה בו המושכר נמצא על כל אתריו ובמתקניו. ההצהרה צריכה להיות חתומה בידי מורשה חתימה מטעם נותן השירותים ועל ידי עורך דין ולכלול אישור כי בידי המשכיר הצהרה כנדרש מנותן שירותים. המשכיר יעביר למשרד עותק מן ההצהרות החתומות בתום כל שנה קלנדרית.
(7). נותן השירותים יבטח את עובדיו בביטוח פנסיוני התואם את הקבוע בצו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, (י"פ 5772 (29.1.08), 1736 (להלן: "צו ההרחבה"), בשינויים המפורטים להלן:
(א). על נותן השירותים לא יחולו הסייגים הקבועים בסעיף 4.א. 1 – 7 לצו ההרחבה.
(ב). על אף האמור בצו ההרחבה (ובעיקר בסעיף 6.ד לצו) שיעור ההפרשות מהשכר הפנסיוני לפוליסה

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

אישית על שם העובד בקופת גמל (בהתאם לסעיף 13 של חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005) אשר להם מחויב נותן השירותים החל מיום העסקת העובד לצורך ביצוע שירותי הניקיון (שירותי שמירה ואבטחה אם יוזמנו ושירות אחר אם יוזמן) יהיה בהתאם כדלקמן:

הפרשות המעביד	הפרשות העובד	הפרשות המעביד לפיצויים	סה"כ
7.5%	6.5%	8.33%	22.33%

(ג). על ההפרשה הפנסיונית לעמוד בכל התנאים המוגדרים בסעיף 14 לחוק פיצוי פיטורים, התשכ"ג-1963.

(ד). על אף האמור בסעיפים 3.א.1 ו- 6.ה. - 6.ז. לצו ההרחבה:

(א). עובד המועסק על ידי נותן שירותים לצורך ביצוע שירותי הניקיון בהתאם לחוזה זה יהיה זכאי לביטוח הפנסיוני ולביצוע ההפרשות בשיעורים המצוינים לעיל החל מיום העסקת העובד לצורך ביצוע ההתקשרות.

(ב). ההפקדות ותשלומי המעביד עבור פיצויי פיטורים לא ניתנים להחזרה למעביד גם במקרה בו העובד הפסיק את עבודתו מרצונו.

(ג). למען הסר ספק, מובהר כי למרות הוראות סעיף 23 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), תשס"ה-2005, לא יהיה נותן השירותים רשאי למשוך את כספי התגמולים שנצברו בקופה, לרבות תגמולי המעסיק.

(ד). חל על נותני השירותים איסור לבצע את ההסדר הפנסיוני באמצעות סוכנות שהמשכיר, חברת ניהול, או נותן שירותים הינם בעל עניין בה או שבעל עניין במשכיר, בחברת ניהול ו/או נותן שירותים, לפי העניין, הוא בעל עניין בסוכנות.

(ה). המשכיר ידאג כי נותני השירותים יתחייבו להפריש גמל בגין קצובת הנסיעה המשולמת לעובד. הפרשות כאמור יהיו כדלקמן:

הפרשות העובד	הפרשות המעביד	סה"כ
5%	5%	10%

(ו). <u>קרן השתלמות</u>

i. המשכיר ידאג כי נותני השירותים יתחייבו להפריש עבור העובדים תשלומים חודשיים לקרן השתלמות שתיבחר על ידי העובד. תשלום זה יבוצע עבור עובדים גם אם לא הודיעו לקבלן על זהות קרן השתלמות ויופקדו בקרן השתלמות שתיבחר על ידי נותן השירותים.

ii. הפרשות כאמור יהיו כדלקמן ובהתאם לכללים המפורסמים בהודעה, "עלות שכר למעביד לכל שעת עבודה בתחום הניקיון", מס' ה.7.11.3.2. ובהודעה, "עלות שכר למעביד לכל שעת עבודה בתחום השמירה והאבטחה", מס' ה.7.11.3.3.:

הפרשות העובד	הפרשות המעביד	סה"כ
2.5%	7.5%	10%

(ז). נותני השירותים יתחייבו, לא יאוחר מ- 60 יום מיום החתימה על חוזה זה, להעביר ל"גוף מוסדי" ו"מוצר הפנסיוני" (כמשמעותם בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (עיסוק בייעוץ פנסיוני ובשיווק פנסיוני), תשס"ה-2005) (אחד או יותר), שאליו מפקידים את התשלומים הפנסיונים עבור העובד (בסעיף זה - "הקופה") רשימה הכוללת את הפרטים הבאים:

i. שם פרטי, שם משפחה, מען העובד, מס' תעודת זהות, תאריך תחילת עבודה של העובד המועסק על ידו לצורך ביצוע חוזה זה, ושבגינו מפריש קבלן תשלומים פנסיוניים לקופה.

ii. פירוט שכרו החודשי של העובד החל מיום החתימה על חוזה זה או החל מיום קליטתו של העובד או החל מיום שהעובד התחיל לעבוד מכוח חוזה זה, לפי העניין.

iii. העתק מהרשימה יועבר למזמין, כאשר הוא מוחתם בחותמת "העתק זהה למקור", וחתום על ידי עורך דין.

iv. דיווח כוזב או חסר יהווה הפרה יסודית של החוזה (בנוסף לאמור בסעיף 12.ב להלן).

v. דיווח זה יחזור על עצמו מידי 1 בחודש פברואר ו-1 בחודש אוגוסט של כל שנה. הדיווח יכלול גם את רשימת העובדים שהועסקו על ידי נותן השירותים לצורך ביצוע חוזה זה, ושסיימו את עבודתם אצלו מכל סיבה שהיא במהלך חצי השנה שקדמה למועד הדיווח.

vi. ההוראות דלעיל יעוגנו ויפורטו בהודעה לעובד כמפורט בסעיף ג.5 לעיל.

(ח). כללי הצמדה לעניין שירותי ניקיון, אבטחה ושמירה:

הכללים המפורטים להלן יחולו אך ורק על שירותי ניקיון ועל שירותי שמירה ואבטחה, בשינויים המחויבים:

i. כללי ההצמדה יחולקו לשניים. כללי הצמדה עבור רכיבים שהם שכר עבודה וכללים עבור רכיבים שאינם שכר עבודה. לשם כך, המשכיר נדרש לציין עובר לחתימה על חוזה זה את היקף משרות כוח האדם אשר יועסק על ידו ו/או על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים איתם התקשר לצורך מתן השירותים.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

ii. <u>כללי ההצמדה בערכון וכיבי השכר</u>:

במקרה שעובדן רכיב מרכיבי ערך שעת העבודה מכוח הוראות חוק או צו הרחבה או כל הסכם שחתמה המדינה או שחל על נותן שירותים, יעודכן ערך שעת העבודה בהתאם, במועד שבו חל עדכון הרכיבים. למשכיר לא תשולם תמורה נוספת מעבר לתוספת בהתאם לעדכון ערך שעת העבודה. יודגש כי המשכיר ידאג כי נותני השירותים יתחייבו כי הם יעבירו תוספות אלו לעובדים במלואן והמשכיר ידאג כי נותני השירותים יפעלו בהתאם והמשכיר יודיע למשרד על כל הפרה מהתחייבות זו מיד שזו חיודע לו.

iii. במקרים בהם עובדי נותני שירותים מרוויחים שכר יסוד הגבוה מהשכר המינימלי המפורסם בהודעה בתכ"ם, "עלות שכר למעביד לכל שעת עבודה בתחום הניקיון", מס' ה. 7.11.3.2 (או הודעה בתכ"ם, "עלות שכר למעביד לכל שעת עבודה בתחום השמירה והאבטחה", מס' ה.7.11.3.3) או בתקנות ערך שעה לפי סעיף 28(ב)(1) לחוק הגברת האכיפה, לכשיפורסמו, המשרד לא יראה בעדכון בשכר היסוד המינימלי כמחייב ולא יגרור עליה מקבילה בשכר העובדים כל עוד שכרם גבוה מהשכר המעודכן אשר פורסם בהודעה.

iv. התשלום עבור רכיבים שאינם שכר עבודה יוצמדו בהתאם לאמור בסעיף 3א.ב לעיל.

(ט). הארכת התקשרות עם המשכיר – אם תהיה כזו הארכה – תהיה רק לאחר שהמשכיר ימציא למשרד רישיון בתוקף שלו ו/או נותן השירותים כאמור בסעיפים 6(א) ו-(ב) לעיל.

(י). המשכיר יחייב את נותן השירותים לעדכן אותו באופן מידי על כל התראה מנהלית שיקבלו מהממונה שמונה בהתאם לחוק להגברת אכיפת דיני עבודה (להלן – הממונה) בגין הפרה של חוקי העבודה המפורטים בתוספת השלישית לחוק להגברת אכיפת דיני העבודה, וידווחו למשכיר על אופן תיקון ההפרה שנמצאה על ידי הממונה. המשכיר ידווח מיד למשרד על כל דיווח שהוא יקבל מנותני השירותים.

(יא). יחידת הביקורת באגף החשב הכללי במשרד האוצר רשאית לערוך ביקורת על נותן השירותים. המשכיר מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם יחידת הביקורת ולדאוג שנותני השירותים יתחייבו לשתף פעולה באופן מלא עם יחידת הביקורת. המשכיר ונותן השירות מתחייבים לשתף פעולה עם מנהל ההסדרה והאכיפה במשרד הכלכלה, רשות האוכלוסין וההגירה, משרדי הממשלה וכל גורם מקצועי אשר ימונה על ידי המשרד לעניין שמירת זכויות עובדים.

(יב). ככל שתתקיים ביקורת על ידי יחידת הביקורת, יידרשו המשכיר ונותני השירותים להמציא, בין היתר, אישורים על תשלומים למס הכנסה, למוסד לביטוח לאומי, לקרנות פנסיה ולקופות גמל, תלושי שכר ודוחות נוכחות של העובדים המועסקים במושכר וכן כל מסמך אחר הרלוונטי לביקורת לרבות קבצים ממוחשבים.

(יג). במקרים שבהם נמצאה הפרה של זכויות עובדים, יועברו כל הממצאים בכתב למשכיר ונותני השירותים עם העתק למשרד. המשכיר ו/או נותן השירות מתחייב להמציא בתוך 30 ימים תצהיר בכתב בחתימת רואה חשבון המפרט תיקון מלא של הליקויים, כולל תשלום רטרואקטיבי לעובדים שזכויותיהם הופרו והמשכיר מתחייב לפקח על פעילויותיהם של נותני השירותים לעניין זה. מובהר בזאת כי במקרה שהמשרד ו/או מנהל הדיור הממשלתי החליטו על הפסקת ההתקשרות בהתאם לחוזה זה, לא יהיה משום ויתור כלשהו על טענה או על תביעה למיצוי מלוא זכויות המשרד על פי תנאי חוזה זה וכל דין.

(יד). המשכיר מתחייב לדאוג לכך שנותן השירותים ישיב בכתב בתוך 30 ימים על כל תלונה שתועבר אליו ישירות ו/או מהמשרד או מנהל הדיור הממשלתי בדבר פגיעה בזכויות העובדים המועסקים על ידי נותן השירותים במושכר ובתשובתם יפרטו את הליך בדיקת התלונה ואת האופן שבו טופלה. המשרד יעדכן את יחידת הביקורת באגף החשב הכללי בהתאם.

(טו). המשכיר מתחייב לדאוג כי כל נותן שירותים שהינו בעל רישיון הקבוע בחוק העסקת עובדים ע"י קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 לצורך ביצוע השירותים בהתאם לחוזה זה יתחייב לדווח למשרד במידה שנשלל ממנו הרישיון.

(טז). המשכיר מתחייב לדאוג כי נותני השירותים יצטרפו לתלוש המשכורת הראשון הנמסר לכל עובד מטעמם הנותן שירותי ניקיון (ושירותי אבטחה ושמירה או שירות אחר אם יוזמנו) במושכר או המבנה, הודעה בכתב בדבר מיקום מדויק של תיבת תלונות שאליה יוכל העובד למסור הודעה למשכיר או לחברת ניהול ונותן השירותים בדבר פגיעה בזכויותיו על ידי נותן השירותים. בנוסף, יידרש נותן השירותים לצרף הודעה כאמור, מדי שנה, בתלוש המשכורת של חודש ינואר לכלל עובדיו הנותנים השירות האמור במושכר או במבנה והמשכיר או חברת הניהול יפקח על כך ויודיע למשרד על מילוי הפעילויות כאמור.

(יז). על מנת לעודד מצוינות בעבודה בקרב העובדים, ידאג המשכיר כי נותני השירותים יתחייבו לשלם, אחת לשנה ולא יאוחר מחודש אפריל בכל שנה, מענק מצוינות לעובדים מצטיינים בגובה 1% מבסיס השכר המצרפי של עובדי נותני השירותים באותה שנה ועל פי אמות מידה שתקבע המדינה מעת לעת שיפורסמו בהודעה במסגרת התכ"ם "מספר אמות מידה להענקת ממצוינות לעובדי קבלן", מס' ה' 7.3.9.2.4 יובהר כי נותן השירותים יתחייב לשלם בכל שנה את הסכום הכולל במלואו:

i. שכר הבסיס לחישוב מצוינות בעבודה יהיה הסך הכולל של רכיבי שכר היסוד בתוספת גמול בעד עבודה בשעות נוספות, אם ישנם, וקצובת נסיעה בתקופה אשר בעדה משולם המענק.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

אגף הנכסים והשיקעות בע"מ
ח.פ. 514307785

ii. המענק שישולם לא יובא בחשבון לעניין פיצויי פיטורין או ערך שעה ולא יופרשו בגינו הפרשות כלשהן.

(יח). <u>שי לחג</u>

i. המשכיר ידאג כי נותני השירותים יעניקו שי לרגל ראש השנה ולרגל חג הפסח לעובד המועסק מעל 4 חודשים רצופים במושכר או במבנה במתן השירותים. האמור לעיל יחול רק לגבי עובד המועסק בתחילת החודש שבו חל ערב ראש השנה או חל ערב פסח, לפי העניין. השי לא יוענק בטובין או בשווה כסף כגון תלושי קנייה.

ii. גובה השי השנתי ייקבע ויתעדכן בהתאם להוראת נציבות שירות המדינה. השי ינתן בשני חלקים, חלקו לקראת חג הפסח וחלקו לקראת ראש השנה.

iii. המשכיר ידאג כי נותני השירותים יעניקו לעובד שי בטובין במועדים שבהם ניתן השי לעובדי המדינה (כגון: סלסלת שי לט"ו בשבט, משלוח מגוות בפורים וכו') בשווי השתתפות משרד ממשלתי שניתנה לעובד המדינה.

iv. התמורה למשכיר וחברת הניהול במתן שי לחג כאמור הינה כלולה בדמי הניהול שישולמו למשכיר כמפורט בסעיף 3 לעיל.

ד. <u>ניהול ההתקשרות מול נותני השירותים</u>

(1). המשכיר או חברת הניהול יערכו אחת לתשעה חודשים ביקורת במסגרת תוזה זה בעניין מתן השירותים לקיום דיני העבודה. מטרת הביקורת היא בדיקת הערך הפרות בדיני עבודה במסגרת ביצוע ההתקשרות. הביקורת כאמור תעשה בהתאם לחוק הגברת האכיפה ולתקנותיו. המשכיר או חברת הניהול יעבירו למשרד העתק של דו"ח הביקורת תוך 30 ימים ממועד השלמתו ולא יאוחר מתום כל שנה קלנדרית ממועד תחימת תוזה זה. המשרד יעביר את דו"חות הביקורת האמורים ליחידת הביקורת בחשב הכללי.

(2). אם שירות מן השירותים ניתן ע"י המשכיר בעצמו אזי הביקורות על המשכיר תבוצע ע"י יחידת הביקורת באגף החשב הכללי במשרד האוצר בהתאם להוראת תכ"ם 7.11.4.

יחידת הביקורת רשאית לבחון את דו"חות הביקורת האמורים (להוסיף מידע על אופי ואופן הבדיקה - הדיווח למשרד). ככל שיימצא ליקוי בדו"ח הביקורת תיידע יחידת הביקורת את המשרד וזה האחרון יעדכן את המשכיר. במקרה של אי תיקון הליקויים על ידי נותן השירותים המשרד רשאי לחייב את המשכיר להחליף את נותן השירותים.

כל שינוי בחוזה זה או כל פרשנות של סעיף בו מחייבים אישור בכתב של מנהל הדיור הממשלתי ו/או היועץ המשפטי של המשרד ושל חשב המשרד (או של מי מטעמם).

8. <u>שעות עבודה</u>

א. עבודות האחזקה השוטפות יבוצעו בעיקר בשעות היום כמפורט באפיון הטכני בחוברת המכרז או בהיעדרות מכרז כמצורף לחוזה השכירות. העבודות האינטנסיביות יבוצעו בשעות אחה"צ, בימי שישי ובתקופות מוגדרות כדוגמת חול המועד סוכות ופסח. חברת הניהול תציב עובדים במספר שיאפשר הפעלה וביצוע העבודות בכל השעות המוגדרות.

ב. המשרד יהיה רשאי לדרוש מחברת הניהול ביצוע עבודות הכרוכות בהפרעה לפעילות השוטפת במושכר גם בשעות אחרות, בהתאם לצורכים לפי קביעת המשרד, הן בשעות מוקדמות, הן בשעות מאוחרות יותר, הן בימי שישי והן בפגרות מרוכזות של עובדי המזמין לרבות בימי חול המועד בסוכות ובפסח, והברת הניהול תהיה חייבת להיענות מידית לדרישות המשרד באשר לשעות העבודה, בכפוף להוראות הדין.

ג. המשכיר ו/או חברת הניהול יעשו כל מאמץ על מנת שההפרעות שייגרמו על ידה וע"י נותני השירותים במתן השירותים במהלך שעות העבודה יהיו מועטות ככל האפשר.

9. <u>מעמד המשכיר כקבלן עצמאי</u>

א. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים כי היחסים ביניהם לפי חוזה זה אינם יוצרים אלא יחס בין מזמין לקבלן המבצע הזמנות ו/או בין מוכר שירותים וקונה שירותים ו/או בין מוכר ידע לקונה ידע, וכי על המשכיר בלבד תחול האחריות לכל אובדן או נזק, לגוף או לרכוש, אשר ייגרמו למישהו, לרבות עובדיו המועסקים על ידיו או הבאים מכוח או מטעמו, בשל ביצוע השירותים.

ב. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי חוזה זה למשרד או למנהל הדיור הממשלתי לפקח, להדריך, או להורות למשכיר ומי מטעמו אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות חוזה זה במלואו, ולא יהיו למשכיר או למועסקים על ידיו ו מי מטעמו זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם ביצוע חוזה זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום חוזה זה או הפסקת ביצוע השירותים על פי חוזה זה מכל סיבה שהיא.

אור ויוצא השקעות בע"מ
ח.פ 513312785

משה הדיור: דח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

ג. פרט לאמור לעיל, המשרד לא ישלם כל תשלום לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות בקשר לאנשים המועסקים על-ידי המשכיר או מי מטעמו והמשכיר לבדו יישא באחריות בדבר הזכויות הסוציאליות של עובדיו ושל מי מטעמו והוא ידאג לכל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלה והמשכיר לא ישלם לעובדיו וידאג שנותני השירותים לא ישלמו שכר פחות משנקבע בדין ועובדים המועסקים במתן השירותים.

10. <u>אחריות המשכיר כלפי עובדיו</u>

המשכיר, החברת הניהול ונותני השירותים בלבד יהיו אחראים לכל תשלום לשיפוי נזק או פיצויים, או כל תשלום אחר המגיעים מהם על-פי דין לאנשים המועסקים על-ידם.

11. <u>אי העסקת עובדי הצד השני</u>

כל אחד מהצדדים מתחייב לא להעסיק את העובדים של הצד השני, בין במישרין כעובד ובין כקבלן עצמאי, יועץ או מועסק בכל דרך אחרת, במשך מועד חלותו של חוזה זה, ובמשך שנה נוספת ממועד סיומו.

12. <u>אחריות בנזיקין וחובת ביטוח</u>

<u>אחריות בנזיקין</u>

א. המשכיר אחראי לכל נזק או הפסד שייגרם למשרד עקב ביצוע השירותים תוך רשלנות המהווה עוולה אזרחית או עקב הפרת חוזה זה או אחד מסעיפיו, והוא מתחייב לפצות ולשפות את המשרד בעד נזק, לגוף או לרכוש, או הפסד כלשהו שייגרם כאמור, לרבות הוצאות משפט, שכר טרחה עו"ד ומומחים והצורך להתגונן, וזאת בהתאם לפסק דין של בית משפט.

ב. המשכיר אחראי כלפי צד שלישי לנזקים שייגרמו בקשר עם השירותים או ביצועם, ואם המשרד יחויב על ידי בית משפט לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בעד נזיקין שהמשכיר אחראי להם, מתחייב המשכיר בשיפוי מלא לטובת המשרד על כל סכום ששולם על ידיו, כאמור, לרבות הוצאות משפט, שכר טרחה עו"ד ומומחים והצורך להתגונן, ולרבות כל הפסדים והוצאות שייגרמו למשרד בעניין זה. אותו סכום יראוהו כחוב המגיע מהמשכיר למשרד לפי חוזה זה.

ג. הנראה מהוראות חוזה זה אין בה ולא תתפרש כדי לעשות את המשרד וכל אדם הפועל מזמן לזמן בשמו, אחראים או כדי לחייב בפיצויים בעד כל אובדן, נזק או הפסד העלול להיגרם לגופו או רכושו של המשכיר, עובדיו ושל כל אדם אחר הפועל מזמן לזמן בשמו ומטעמו לרבות חברת ניהול ונותני שירותים, או של כל צד שלישי מזמת פעולה, רשלנות, מחדל, מקרה אסון או סיבה אחרת הקשורה או נובעת מביצוע חוזה זה או מאופן ביצוע, והמשכיר, חברת הניהול או נותן השירותים לבדם יישאו באחריות להוצאות בכל מקרה מהמקרים המפורטים לעיל.

ד. <u>ביטוח</u>

1. המשכיר מתחייב לבצע ולקיים בין באמצעותו ובין באמצעות חברת ניהול התחזוקה מטעמו את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת המשרד, ולהציג למשרד את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

א. <u>ביטוח חבות מעבידים (ככל והמשכיר מעסיק עובדים)</u>

(1) המשכיר יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
(2) גבול האחריות לא יפחת מסך 20,000,000 ₪ לעובד, 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 המשרד היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הוא נושא בחבות מעביד כלשהי כלפי מי מעובדי המשכיר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו.

ב. <u>ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>

(1) המשכיר יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש (כולל נזקי גרר), בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

(2) גבול האחריות לא יפחת מסך של:

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il תשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אתר ברשת: www.mof.gov.il

אור ויואל השקעות בע"מ
513312785 ח.פ.

i. 6,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה) בגין ניהול תחזוקה של מבנה בשטח של עד 1,000 מ"ר.
ii. 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה) בגין ניהול תחזוקה של מבנה בשטח של עד 2,000 מ"ר.

(3) בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.

(4) רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

(5) הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

(6) כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהמשכיר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו, יבוטל.

(7) הביטוח יורחב לשפות את המשרד ככל שייחשב אחראי למעשי ו/או מחדלי המשכיר והפועלים מטעמו.

ג. <u>ביטוח אחריות מקצועית (דרישה לחברות ניהול תחזוקה בלבד)</u>

(1) המשכיר יבטח את אחריותו בגין פעילותו בביטוח אחריות מקצועית.

(2) הפוליסה תכסה נזק מהפרת חובה מקצועית של המשכיר עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בחום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי ניהול ותחזוקה במבנה בו יינתנו השירותים, כולל גם עבודות ניקיון, הדברה, גינון, חשמל ואחזקת מערכות מיזוג אויר, בהתאם לחוזה עם המשרד.

(3) גבול האחריות לא יפחת מסך 4,000,000 ₪ לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).

(4) הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:
i. מרמה ואי ישור של עובדים.
ii. אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח.
iii. אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול על תביעות המשכיר כנגד המשרד.
iv. הארכת תקופת הגילוי ל 6 חודשים לפחות.

(5) הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את המשרד, ככל שייחשב אחראי למעשי ו/או מחדלי המשכיר והפועלים מטעמו.

ד. <u>ביטוח רכוש</u>

המשכיר יבטח בביטוח מסוג "אש מורחב" בערכי כינון את הרכוש, הציוד, כלי העבודה, התומרים והחלפים המשמשים אותו במתן השירותים והנמצאים באתר בו ניתנים השירותים, לרבות כנגד סיכוני פריצה ושוד.

כחלופה לעריכת הביטוח, וככל והמשכיר/ חברת הניהול בחרו בחלופה זו שלא לערוך את הביטוח האמור, במלואו או בהלקו, הם פוטרים מאחריות את המשרד, ועובדיו מנוק ו/או אבדן אשר ייגרמו לציוד כאמור כאילו ערך את הביטוח במלואו ומתחייבים שלא לתבוע בגין נזקים אילו את המשרד, ועובדיו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695393
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

אורי רויאל השקעות בע"מ
ח.פ. 513112296

ה. <u>ביטוח שבר מכני (ככל ורלוונטי)</u>

ביטוח שבר מכני למתקנים, למערכות ולציוד שבאחריות המשכיר.

(1) אובדן או נזק פיסיים בלתי צפויים שייגרמו לכל המתקנים ו/או המערכות ו/או הציוד המצוי במבנה בו ניתנים השירותים על כל חלקיו.

(2) ערך המתקנים המערכות והציוד לצורכי הביטוח יקבע ע"י סוקר מוסמך.

כחלופה לעריכת הביטוח, וככל והמשכיר/ חברת הניהול בחרו בחלופה זו שלא לעריך את הביטוח האמור, במלואו או בחלקו: (1) המשכיר פוטר את המשרד, ואת עובדיו מנזק ו/או אבדן אשר ייגרמו למתקנים, מערכות ולציוד כאמור ומתחייב שלא לתבוע בגין נזקים אילו את המשרד, ועובדיו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. (2) במקרה של אי תיקון ו/א טיפול בנזק ו/או תקלה כלשהם לרכוש כאמור, המשרד, יהיה רשאי, אך לא חייב, לתקן את הנזק ו/או התקלה כאמור ולקזז את עלות התיקון מדמי השכירות ו/או מדמי הניהול התחזוקה והניקיון נשוא ההתקשרות ו/או מכל התקשרות אחרת שיש למשכיר עם הדיור הממשלתי ו/או עם ממשלת ישראל.

ו. <u>ביטוחים ע"י קבלנים וקבלני משנה מטעם המשכיר</u>

המשכיר מתחייב לוודא כי קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע עצמאיים, נותני שירותים אשר עמם הוא מתקשר לצורך לביצוע עבודות ושירותים הנדרשים על פי החוזה זה יציגו ביטוחים הולמים לתחומי פעילותם בהתאם לעבודה/שרות הניתן על ידם, הביטוחים יכללו כיסוי לכל רכוש* שלהם במסגרת פעילותם - ציוד, מתקנים וכל רכוש אחר אשר יובא, יותקן וימצא במבנה/ במושכר. לאחריות כלפי עובדיהם וכלפי צדדים שלישיים גוף ורכוש, לרבות לגבי הפעלת קבלני משנה מטעמם, ביטוחי אחריות מקצועית/ חבות מוצר (כלל ורלוונטיים), כאשר הביטוחים יכללו את המשרד במבוטח נוסף (בכפוף להרחבי השיפוי כאמור בהסכם זה) כולל סעיף ויתור על זכות התחלוף כלפי המשרד ועובדיו. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

כחלופה לעריכת הביטוח רכוש ניתן לכלול בהסכמים הנערכים עמם סעיף לפיו הם פוטרים מאחריות את המשרד ועובדיו מנזק ו/או אבדן אשר ייגרמו לרכוש כאמור כאילו נערך הביטוח במלואו ומתחייבים שלא לתבוע בגין נזקים אילו את המשרד ועובדיו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ז. <u>כללי</u>

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל הנדרשות מהמשכיר (צד שלישי, מעבידים, אחריות מקצועית, רכוש, שבר מכני) יכללו התנאים הבאים:

(1) לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: המשרד, בכפוף להרחבי השיפוי לעיל.
(2) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב המשרד.
(3) המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי המשרד, ועובדיו, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
(4) המשכיר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה.
(5) ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על המשכיר.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

אוף וזיאל השקעות בע"מ
ח.פ. 513312785

(6) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשרד, והביטוח היגו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
(7) תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, 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. המשכיר מתחייב בכל תקופת ההתקשרות תחזוק עם המשרד, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. המשכיר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם המשרד בתוקף.

3. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי המשכיר למשרד עד למועד החתימת החוזה. המשכיר מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למשרד לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

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

5. המשרד שומר לעצמו את הזכות לקבל מהמשכיר בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכל לבחון את עמידת המשכיר בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והמשכיר יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. המשכיר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף 1 לעיל.

6. המשכיר מצהיר ומתחייב כי זכות המשרד לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המשרד או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המשכיר לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

7. למען הסר ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על המשכיר , ואין בהם משום אישור המשרד או מי מטעמו 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.

8. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את המשכיר מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של המשרד על כל זכות או סעד המוקנים לו על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

9. אי עמידה בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13. הוראות בטחון וסדיות ובצוע השירותים

המשכיר מתחייב לקיים את כל הדרישות של קצין הביטחון של המשרד, לפי העניין, לגבי כל חלק מן השירותים שיתבצעו בתוך המושכר, לרבות שמירה ואבטחה בתוך היחידות ומחוצה להן, בהתאם לאמור להלן:

(1) ביצוע השירותים יבוצע לאחר קבלת אישורו בכתב על ידי המשרד והקב"ט וכן בדיקה הכוללת מילוי טפסים לפי ראות עיני הקב"ט (לרבות בדיקה ביטחונית ופלילית, אם נדרש). לצורך ביצוע בדיקות אלה והכנת אישורי הכניסה למושכר, יעביר המשכיר את שמם המלא של העובדים ושמות נותני השירותים ועובדיהם וכל מי מטעמם, בצירוף מספרי תעודת זהות (9 ספרות) ואותם עובדים ימלאו טפסי ביטחון לפי דרישות הקב"ט, הכול עד שבועיים לפפות לפני תחילת העסקתם בשטח.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הרפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

(2) המשרד שומר לעצמו את הזכות לפסול כל אחד מעובדי המשכיר ונותני השירותים עקב סיבות ביטחוניות גם לאחר תחילת העבודה וזאת ללא צורך בנימוק או הסבר כלשהו והחלטתו תהיה סופית ומכרעת.

(3) הופסק ביצוע עבודה ע"י עובד כאמור, לא ישלם המשרד למשכיר או כל גורם אחר בעבור עבודתו בפועל של אותו עובד, אלא עד מועד ההודעה על הפסילה. כמו כן, לא ישמש הפסקת עבודתו של העובד עילה למשכיר או מעסיק העובד או לעובד לתביעת תשלום או פיצוי כלשהם ומשכיר ישפה ותפצה את המשרד בגין כל תביעה, דרישה, פיצוי, פיצויים, הוצאה או תשלום שהמשרד יידרש לשלם בעקבות תביעה או דרישה כאמור לפיצוי, פיצויים הוצאות או תשלום כאמור.

(4) המשכיר יודיע מראש לעובדים ולנותני השירותים ועובדיהם כי עבודתם והמשך העסקתם בביצוע השירותים מותנות באישור ביטחוני.

(5) המשכיר ו/או נותני השירותים יאפשרו ליוי צמוד בכל מקרה של הנועה במושכר, אם יידרשו לכך, וידאגו לכך שעובדיהם של נותני השירותים וכל מי מטעמם, שאינם בעלי אישור כניסה קבוע, לא ינועו במושכר בלא ליוי. הליוי יתבצע באמצעות הקב"ט של המשרד.

(6) המשכיר, נותני השירותים וכל מי מטעמם יאפשרו גישה לאתרים במושכר בהם יעבדו אך ורק לגורמים המוסמכים לכך לפי הגדרת קב"ט המשרד או המצוידים באישורי כניסה או המצוידים בתעודת עובד. המשכיר, נותני השירותים ועובדיהם ימנעו גישה לאתרים בהם יעבדו מכל גורם אחר.

(7) המשכיר ונותני השירותים ידאגו לכך שעובדיהם, יזוהו בעת שהייתם במושכר באמצעות ביגוד ייחודי המאפשר להבחין בינם לבין אחרים.

(8) כל הנכנסים למושכר מטעם המשכיר ונותני השירותים יקפידו על כל נהלי הרישום בכניסה למושכר וישתמשו אך ורק בכרטיסים המגנטיים שניתנו להם לצורך פתיחת דלתות.

(9) עובדים מטעם המשכיר ונותני השירותים יכנסו למושכר וישהו בו אך ורק:
לצורך מילוי תפקיד שהוטל עליהם באופן ספציפי על ידי המשרד;
ו/או לפרק הזמן המינימלי הנדרש לביצוע העבודה;
ו/או לאזור הספציפי בו נדרשת העבודה.

(10) המשכיר, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים לחתום על הצהרת סודיות, בנוסח שיידרש על ידי קב"ט המשרד. חתימה על הצהרה/הצהרות סודיות הינה תנאי מוקדם לביצוע תפקידיהם של המשכיר, נותני השירותים, עובדיהם וכל גורם מטעמם.

14. הפרת החוזה

א. אם המשכיר הפר תנאי עיקרי לפי חוזה זה או אם הוא הפר הפרה יסודית, כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 או אם הוא הפר תנאי אחר בחוזה זה, ולגבי הפרה זו ניתנה למשכיר הארכה בכתב לקיומו והתנאי לא קוים תוך זמן סביר לאחר תום ההארכה, אזי בכל אחד ממקרים אלה יהיה רשאי המשרד לבטל חוזה זה ו/או לבצע את השירותים או חלקם באמצעות עובדי מדינה או באמצעות אנשים אחרים ואם המשכיר סיפק את השירותים או חלקם על ידי אדם אחר, לדרוש מהמשכיר לעשות כל דבר אשר לפי חוזה זה אמור היה להיעשות ובנוסף לזכויותיו של המשרד על פי כל דין ועל פי ההוראות האחרות בחוזה זה.

ב. מוסכם בין הצדדים כי הוראות הסעיפים המפורטים להלן ייחשבו כתנאים עיקריים לצורך סעיף קטן א', דהיינו: 2, 3ג(11), 11.ד', 14, 15, 17.

ג. מבלי לגרוע בזכויות המשרד לבטל חוזה זה כאמור לעיל, אם הפרה המשכיר אחת או יותר מהוהתחייבויות הכלולות בחוזה זה, יהא חייב לשלם למשרד פיצויים בעד נזקים או הפסדים שנגרמו לו כתוצאה מהפרה כאמור, ובנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהא המשרד זכאי לקבל נגד המשכיר כל סיוד משפטי אחר, לרבות צו מניעה, צו עשה וצו ביניים.

ד. יודגש כי אם המשכיר ו/או חברת ניהול מטעמו ו/או נותן שירותים מטעמם או אחד מהם הפר חובה המוטל עליהם או כל אחד מהם, יהיה מנהל הדיור הממשלתי רשאי לבטל את חוזה השכירות על ידי מתן הודעה על כך מראש למשכיר וזאת לאחר מתן למשכיר הזדמנות סבירה לאור נטיבות העניין והוראות הדין והוראות התכ"ם המפורטים בסעיף 6 לעיל. ביטול חוזה השכירות כאמור יגרור גם ביטול לחוזה זה בלי הצורך למתן הודעה נפרדת מהמשרד למשכיר. אין בהוראות סעיף קטן זה להטיל על המשרד ומנהל הדיור הממשלתי והממשלה וכל מי שיבוא מטעמם, אחריות כלשהי לשלם למשכיר, לחברת הניהול ולנותני השירותים ועובדיהם ושליחיהם פיצוי או פיצויים כלשהם עקב ביטול חוזה זה וחוזה השכירות.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103602 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

15. הסבת החוזה

המשכיר מתחייב לא להסב לאחר חוזה זה או כל חלק ממנו ולא להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעות מחוזה זה, לרבות תשלום דמי הניהול, אלא אם כן נתן לכך המשרד את הסכמתו מראש ובכתב. ניתנה הסכמת המשרד כאמור, לא יהיה בכך כדי לשחרר את המשכיר מהתחייבות ואחריות או חובה כלשהן על-פי דין או לפי חוזה זה.

16. זכות קיזוז

מבלי לגרוע מזכויות המשרד לפי חוזה זה או על פי כל דין, רשאי המשרד לקזז סכום שיגיע לו מהמשכיר מכל סכום אשר יגיע למשכיר מהמשרד.

17. וויתורים

ויתר צד אחד למשנהו על הפרת הוראה מהוראות חוזה זה, לא ייראה הוויתור כוויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת, הדומה לה או שונה ממנה. כל וויתור, הארכה או הנחה במסגרת חוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על-ידי המוותר או הנותן, לפי העניין.

18. חגאים לביצוע תשלומים, אישורי ביטוחים ותנאים לגבי התקשרות ע"י המדינה

כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:

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

ב. ימציא המשכיר למשרד תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה או מועד מימוש האופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2ב(ב)(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ל-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

ג. אם המשכיר נותן שירותי הניקיון ו/א שירותי שמירה ואבטחה בעצמו, במקום האמור בסעיף ב. לעיל ימציא המשכיר למשרד תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה (או מועד ממוש האופציה), מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2ב(ב)(2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:
(1) כי עד מועד חתימת חוזה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;
(2) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

ד. ימציא המשכיר למשרד נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצויינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת חתימת חוזה זה וכן כי לא מצוין שהמשכיר היגו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.
לצורך סעיף 17.ד זה, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

19. הרשאה תקציבית

נציגי המשרד החותמים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע השירותים תוקצבו בתוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

20. הודעות לפי החוזה

כתובות הצדדים לצורך חוזה זה מפורטות להלן וכל הודעה שתישלח על ידי אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום יראו אותה כאילו הגיעה לתעודתה 96 שעות מזמן שליחתה כיאות:

כתובת המשרד: _____

כתובת המשכיר: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשרד: מוסמך לדיור של המשרד משרד _____

חשב משרד גרמן קונשטנטינובסקי
חשב בכיר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

המשכיר: שם מלא: _____ תפקיד: _____ חתימה: _____

שם מלא: _____ תפקיד: _____ חתימה: _____

חותמת המשכיר: שם מלא: _____ חתימה: _____

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: divur@mof.gov.il תשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אתר ברשת: www.mof.gov.il

החשב הכללי

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
הטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי
נספח 1

תנאי הניהול והתחזוקה

1. הגדרות

בהעדר כוונה אחרת המעולה מתוכן הכתוב, יהיו למונחים הבאים פרושים כדלהלן:

"המשכיר"	המשכיר כהגדרתו בחוזה השכירות;
"אמצעי מניה"	מוני מים, גז, חשמל או סוגי אנרגיה אחרים, שעון-המונה שעות עבודה וכדומה;
"התוזה"	חוזה ניהול התחזוקה שנחתם בין המשכיר לבין המשרד לשם מתן שירותי ניהול ותחזוקה למושכר ולמבנה על פי תנאי הניהול והתחזוקה אלה;
"חוזה השכירות"	חוזה השכירות כהגדרתו בחוזה;
"המבנה"	כהגדרתו בחוזה השכירות;
"המועד הקובע"	המועד בו יתחיל המשכיר במתן השירותים;
"המושכר"	המושכר כמפורט בחוזה השכירות;
"המפרט הטכני"	המפרט הכללי שהינו פרי העבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה של המבכמי החוזה לבניה ולמחשובם והועדה של מערכת הביטחון (האוגדן הכחול) ו/או המאגר המאוחד (המחירון, המפרט הטכני והתרשימים) של מנהל הדיור הממשלתי במהדורה הרלבנטית;
"המשרד"	המשרד כהגדרתו בחוזה;
"הרכוש הכולל"	מערכות כגון מעליות, מיזוג אויר, גילוי אש ועשן, חשמל, ניקוז וכדומה כולל יחידות הקצה וכן חדרי כניסה, חדרי מדרגות, פרוזדורים, בתי שימוש וחצרות אשר משרתים את כל הדיירים, למעט חניה ולמעט שטח ציבורי כגון מקלט שהינו בשימוש של דייר מסוים או חלק מן הדיירים בלבד, למעט כל דבר שהינו באחריות המשכיר לבצע על חשבונו על פי תנאי חוזה השכירות. כאשר נכללים בחוזה גם שירותים לשטחי פנים המושכר, המונח "הרכוש הכולל" יכלול גם את פנים המושכר לצורך מתן השירותים;
"השירותים"	לעניין הרכוש הכולל: - טיפול הנובע מהשימוש השוטף ברכוש המשותף על ידי הדיירים והמבקרים במבנה למעט בלאי; לעניין מערכת משותפת - טיפול שוטף לתפעול ותחזוקת המערכת; בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, נכללים בשירותים: (1) ניקיון, הדברה, סיוד וצביעה, גינון, הפעלת מערכות (כולל מערכות השקיה), מודיעין, מוקד בקרה, שמירה ותשלום ארנונה; (2) הסרת מפגעים חבר-ואחיים ומניעתם; (3) צריכת חשמל של מערכות מיזוג אויר, מעליות ושאר המערכות המשרתות את הרכוש הכולל ובמידה והמערכת הינה משותפת לרכוש המשותף ושטחים נוספים, החלק היחסי של צריכת החשמל לעניין הרכוש הכולל; (4) צריכת חשמל לרכוש המשותף כגון תאורה פנימית וחיצונית; (5) החלפת נורות לתאורת הרכוש הכולל הפנימי והחיצוני וכן טיפול וההחלפת מנעולים, דלתות, ברזים וכיוצא באלה; (6) צריכת מים לשם תפעול וניקיון כולל שירותים ציבוריים וגינון; (7) צריכת דלק.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778

אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

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

ח.פ. 513312785 מינהל הדיור הממשלתי בע"מ

"מנהל הדיור הממשלתי"	מנהל הדיור והממשלתי בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר;
"ממונה ניהול התחזוקה"	ממונה על ניהול התחזוקה - הארצי במנהל הדיור הממשלתי או מי שימונה לכך על ידי מנהל הדיור הממשלתי;
"מערכת משותפת"	מערכת או מתקן (כולל יחידות הקצה) המיועד לשרת את כל הדיירים ו/או הרכוש הכולל בלבד;
"ניקיון"	ניקוי כל השטחים לרבות ריקון וניקוי אשפה ציבורית ושטיפת חלונות חיצוניים בכל קיר מסך, שאינו ניתן לפתיחה, בכל המבנה;
"שעות הפעלה רגילות"	השעות שבין 7:00 - 18:00;
"שעות הפעלה תריגות"	השעות שבין 18:00 - 7:00;
"תקן" או "תקנים"	לפי התקן הישראלי המתאים, ובהעדר תקן ישראלי מתאים, לפי התקן המתאים של ארץ ייצור הפריט.

2. **התחייבויות המשכיר בניהול ומתן השירותים**

א. המשכיר מקבל על עצמו לספק את השירותים, על פי המפרט הטכני והוראות תנאי הניהול ותחזוקה אלה, לצורך תפקוד תקין ונאות של הרכוש הכולל לתקופת החוזה. המשכיר מתחייב לספק את השירותים תוך הבטחת איכות השירות וביצוע רישומים מפורטים ומדויקים של פעולותיו.

ב. ביצוע כלל השירותים יעשה על ידי המשכיר עצמו ו/או על ידי אחרים מטעמו שהינם מוסמכים לבצע את העבודות האמורות על פי דין (להלן ולעיל: **נותני השירותים**) ובתנאי שהמשכיר יהיה אחראי על ביצוע כל השירותים כלפי המשרד ולצורך פניות המשרד לקבלת שירות, ימנה המשכיר נציג מטעמו ויודיע את שמו למשרד.

ג. המשכיר יקיים הפרדה של רישום פעולות, והפרדה חשבונאית מלאה של פעולותיו בחלקים המשותפים במבנה, מפעולותיו בשטחים אחרים במבנה ו/או במבנים ו/או בעסקים אחרים.

ד. המשכיר ידאג לשמור על הסדר הטוב, יקבע תיבות דואר, יקבע לוחות עם שמות ומיקומי הדיירים במבנה, יקבע שילוט ויסדיר השילוט והפרסום על ידי הדיירים.

ה. המשכיר יארגן ויתזיק מוקד בו ירוכזו פעולות ביצוע השירותים, שאליו יוכל כל דייר לפנות בשעות ההפעלה הרגילות עם דרישות והודעות הנוגעות בביצוע כלל השירותים ופעולותיו של המשכיר בקשר לכך.

ו. המשכיר יבצע את השירותים במקצועיות, באמינות, ביעילות ובחסכון.

3. **נהלים**

המשכיר יקבע מערכת נהלים והוראות לגבי תפעול הרכוש הכולל על מערכותיו ונהלים והוראות אלה יותאמו לאופי המבנה ודייריו ובתיאום עם הדיירים. המשרד מתחייב לנהוג לפי ההוראות דלעיל, וואת כל עוד אין הן נוגדות הוראות משרדי הממשלה וקציני הביטחון של משרדי הממשלה ואינן פוגעות בשימוש הסביר של המושכר. המשכיר יהיה רשאי לשנות את הנהלים מדי פעם בתיאום עם הדיירים לצורך שיפור השירות ו/או מטעמי חסכון בלבד.

4. **התחייבות המשרד**

המשרד מסכים ומתחייב:

א. לשלם בעבור אספקת השירותים דמי תחזוקה כמפורט בחוזה;

ב. להרשות למשכיר ולבאים מכוחו ומטעמו להיכנס למושכר בכפוף לדרישות קב"ט המשרד, לשם ביצוע השירותים, אולם יפעל המשכיר כך שכל הפרעה למשרד תהיה קטנה ככל האפשר, שבסיומה יחזיר המשכיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי;

ג. להודיע למשכיר על כל תקלה המחייבת פעולה מצד המשכיר והמשרד מתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים כל עוד שהמשכיר יבצע את התחייבויותיו לפי תנאים אלה.

אור יוראל המציעות בע"מ
513312785 ח.פ

5. חלוקת הוצאות בין המשכיר לבין הדיירים

א. לעניין מערכת שהינה משותפת לוכוש המשוחף ולדיירים במבנה, יעשה המשכיר כל מאמץ אפשרי להתקנת מונים שיאפשרו מדידה ישירה ונפרדת של צריכת משאבים על ידי הדייר בנפרד, וכן הרכוש הכולל בנפרד.

ב. שימוש ייחודי בחלקים של הרכוש הכולל (שאינו המושכר) על ידי דייר מסוים או דיירים מסוימים לא יאושר אלא בהסכמת 60% מהדיירים במבנה. במידה שחלקים מהרכוש הכולל ינוצלו על ידי דייר מסוים או דיירים מסוימים, בהסכמת הדיירים כאמור לעיל, יוקטנו דמי הניהול המשולמים על ידי המשוד בהתאם.

6. תשמל אנרגיה ומשאבים

על פי האפיון הטכני של מנהל הדיור הממשלתי, על המשכיר להתקין אמצעי מניה נפרדים למדוד את השימוש באנרגיה לגבי המושכר. המשכיר מתחייב בזה להתקין אמצעי מניה למדוד את השימוש באנרגיה לגבי הרכוש הכולל.
אם מסיבה סבירה כלשהי, אין המשכיר יכול להתקין מונה או מונים מסוימים נפרדים כנדרש, עליו להסדיר מראש את אופן חלוקת תשלומי צריכת האנרגיה הנוגעת בעניין עם ממונה ניהול התחזוקה.

7. אספקת תומרים וחלקים - כללי

במסגרת מתן השירותים יפעל המשכיר כדלהלן:

א. החומרים והחלקים הדרושים לביצוע כלל השירותים, יסופקו על ידי המשכיר וכמו כן יבצע המשכיר על חשבונו את כל העבודות הנדרשות לכך.

ב. כל הציוד, החלקים, האביזרים והתומרים שיסופקו על ידי המשכיר יהיו מאיכות משובחת, יתאימו לדרישות התקנים ויבטיחו את פעולתם התקינה של הרכוש הכולל והמערכות המשותפות.

ג. המשכיר יספק ויחליף, ככל הנדרש, את החלקים והחומרים המתכלים לצורך תפעול שוטף ותקין של הרכוש הכולל והמערכות המשותפות. החומרים המתכלים יכללו:

(1) חומרי סינון למיזוג אויר ביחידות קצה (בכל מקרה יכללו בפויט זה גם יחידות הקצה שבתוך המושכר);
(2) בשירותי הסגל נייר טואלט טישו דו שכבתי לבן או צבע בהיר אחר שיאושר על ידי השוכר. בשירותי הקהל נייר טואלט מסוג קרפ עדין ומשובח בצבע לבן או צבע בהיר אחר;
(3) מגבות נייר משתלבות לניגוב ידיים;
(4) סבון נוזלי לרחיצת ידיים. הסבון יהיה על בסיס צמחי, ריחני, בעל צבע, ובצמיגות יעילה;
(5) חומרים מחטאים ומפיצי ריח לאסלות, כדוגמת סבון מוצק לאסלה;
(6) חומרי ריח נוזליים כלליים לשירותים;
(7) רשתות למשתנות המשמשים לניקוי הצנרת ולהפצת ריח;
(8) שקיות ניילון לכל פחי האשפה לסוגיהם;
(9) כל סוגי הצמחייה לרבות צמחים רב שנתיים ועונתיים;
(10) חומרי הדברה למזיקים ולצמחיה לא רצויה וחומרי רפואה למחלות צמחיה. חומרי דישון לצמחים מכל סוג שהוא;
(11) אביזרים חשמליים כגון: נורות חשמל, שקעים מפסקים;
(12) ניירת, כלי כתיבה וציוד משרדי כנדרש לפעילות ניהול התחזוקה.

8. כלי עבודה

לצורך מתן השירותים, יספק המשכיר - ללא תשלום נוסף - וישתמש בכל כלי העבודה הנדרשים לביצוע העבודות ובין היתר:

(1) כלי עבודה ידניים וחשמליים לביצוע עבודות אחזקה, ניקיון וגינון;
(2) סולמות, פיגומים, אמצעי טיפול בקידות חיצוניים וכדומה;
(3) כלים ואמצעים מתכלים כדוגמת סמרטוטים, מברשות וכדומה;
(4) כלי רכב ואמצעי הובלה ופנוי;
(5) כלי כיבוי, לחצני מצוקה וכל הנדרש לביצוע פעולות אבטחה;
(6) אמצעי ניהול ומשרד לרבות: מחשבים, מדפסות, מכונות צילום וכיוצא באלה.

9. ניכוז מטלות המשכיר

א. <u>אחזקת הרכוש הכולל והמערכות המשותפות</u>

על מנת לקיים תפקוד מתאים של המושכר ושיהיה נוח ונעים לקהל המבקרים והעובדים בו, יפעיל המשכיר עובדים מקצועיים ומומחים, המכירים את סוג המבנה והמתקנים, ברמה המאפשרת להם להתמודד עם ההנחיות הכלליות המפורטות להלן:

(1) כל עבודות האחזקה המונעת יבוצעו במועדן בהתאם להוראות המפורטות להלן ובעדיפות לפי הסדר להלן:
(א) על פי הוראות היצרן;
(ב) על פי פירוט העבודות שבסעיף 10 להלן;
(ג) על פי מערכת הנחיות, וטיפולים מותאמים שיוכנו על ידי המשכיר ויאושרו על ידי ממונה ניהול התחזוקה בנוגע לחצר, למבנים, למערכות ולציוד שיציע המשכיר;

(2) ביצוע בדיקות וביקורות לרכוש הכולל, ולמערכות המשותפות כנדרש בדין, בחוקי העזר העירוניים ובתקנים ועל פי הוראות והנחיות הרשויות המוסמכות המתאימות;

(3) הפעלת סבבי ביקורת בזמנים הנדרשים של כל חלקי הרכוש הכולל והמערכות המשותפות;

(4) <u>זמינות</u>
(א) חילוץ ממעליות ותיקוני מפגעים המסכנים את הדיירים והמבקרים - יבוצעו מיד עם קבלת הודעה;
(ב) תיקון תקלות קריטיות שיש בהן סכנה מידית לחיי אדם או נזק מידי כדוגמת פיצוץ צינור מים או קצר חשמלי כללי יבוצע תוך 1/2 שעה.
(ג) תיקון תקלות בטיחותיות שאינן מסכנות מידית חיי אדם - יבוצעו תוך שלוש שעות;
(ד) תיקון תקלות המפריעות למהלך העבודה הסדירה במושכר ובמבנה - יבוצעו תוך שש שעות;
(ה) תיקון תקלות רגילות - יבוצעו תוך 48 שעות;
(ו) תיקון תקלות הקשורות במשלוח ציוד לתיקון בבית מלאכה חיצוני - יבוצע תוך שבוע ימים לכל היותר; אי-יכולת לתקן תקלה במועד יחייב את המשכיר בעדכון המשרד ומתן פתרונות חלופיים;

(5) עבודות תקופתיות שלהן אין הוראות יצרן, ההוראות בסעיף 10 להלן או הוראות בדין, יבוצעו בתכיפות הבאה;
(א) סיוד וצביעה כללית של כלל הרכוש הכולל כנדרש - לובייים ומסדרונות אחת לפחות אחת לשנה, חדרי משרדים לפחות אחת לארבע שנים (אפשר בפריסה יחסית לפי שנים);
(ב) טיפול בלוחות חשמל ובדיקת הארקה כולל צילום תרמי - אחת לשנה;
(ג) טיפול במסנני אויר ליחידות מיזוג אויר - אחת לארבעה חודשים;
(ד) טיפול מלא במתקני מיזוג אויר - פעמיים בשנה לפני הפסח ולפני ראש השנה;
(ה) טיפול במערכות גילוי וכיבוי אש - אחת לחצי שנה;
(ו) טיפול בזיפות וסיוד גגות - אחת לשנה או לפי התקן;
(ז) טיפול במקלטים שאינם בשימוש דייר מסוים - אחת לחצי שנה; שנה;
(ח) טיפול במערכות ניקוז וביוב - אחת לשנה;
(ט) טיפול בכל מערכת אחרת - לפחות אחת לשנה.

כאשר נכללים בחוזה גם שירותים לשטחים בפנים המושכר, יחול האמור לעיל גם על מתן שירותים אלה.

ב. <u>ניקיון וגינון</u>

במסגרת ביצוע השירותים, יפעיל המשכיר צוותים ככל הנדרש, על מנת למלא את המשימות היומיות הנדרשות ויספק את כל כלי העבודה והחומרים הנדרשים לביצוע המטלות ללא תוספת תשלום. העבודות שיתבצעו על ידי צוותי העובדים של המשכיר, ברכוש המשותף, במערכות המשותפות ובשטחים בפנים המושכר (אם נכללו בחוזה) והחומרים שיסופקו, יכללו בין היתר:

(1) ביצוע עבודות ניקיון יומיות שוטפות לפני ובמהלך שעות ההפעלה הרגילות;
(2) עבודות ניקיון תקופתיות - שבועיות, חודשיות, חצי שנתיות ושנתיות, והדברת מזיקים תקופתית, יתבצעו בהיקף הנדרש לביצוע העבודה, בשעות ובפרקי זמן שימנעו ככל האפשר הפרעות לדיירים;
(3) עבודות גינון תקופתיות - שבועיות, חודשיות, חצי שנתיות ושנתיות, והדברת מזיקים תקופתית, יתבצעו בהיקף הנדרש לביצוע העבודה, בשעות ובפרקי זמן שימנעו ככל האפשר הפרעות לדיירים;
(4) אספקה של כל החומרים הנדרשים לביצוע עבודות הניקיון והגינון והדרכת עובדי המשכיר בשימושם המתאים והנדרש;

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אתר ברשת: www.mof.gov.il

(5) אספקה של כל החומרים המתכלים מסוג ואיכות כמפורט בסעיף 7(ג);
(6) המשכיר יקפיד להשתמש בכלי עבודה, סמרטוטים ומטליות נפרדים לצורך ניקוי אזורי שירותים נפרדים מאלה לצורך ניקוי אזורים בהם מעובד או מוגש מזון.

10. פירוט עבודות

א. <u>עבודות יומיומיות</u>

עבודות שוטפות לפני שעות הפעילות (6:30 עד 7:30):

(1) ריקון פחי האשפה מהרחבות והמעברים שמסביב למבנה;
(2) איסוף פסולת גסה, טאטוא, הסרת מפגעים מהרחבות והמעברים מסביב למבנה;
(3) ניקוי דלתות וחזיתות זכוכית מלכלוך וכתמים;
(4) ניקוי ושטיפת לובי הבניין, לרבות ריצפה וריהוט;
(5) ניקוי תאי המעליות מלכלוך וכתמים;
(6) הפעלת מערכות מרכזיות.

ב. עבודות שוטפות - במשך היום (7.30 עד 17.00)

(1) היענות בעדיפות ראשונה לקריאות להסרת מפגעים ומטרדים היגייניים, הסרת לכלוך סביבתי, ניקוי חומרים שנשפכו, השלמת חומרים מתכלים וכדומה;
(2) טאטוא הרחבות והמעברים, איסוף פסולת גסה והסרת רביקים פעמיים ביום ולא יאוחר מהשעה 14:00;
(3) ריקון פחי אשפה ומאפרות בכל השטחים הציבוריים בבניין והחצרות, פעמיים ביום ולא יאוחר מהשעה 14:00;
(4) ניקוי ריצפת המעליות שלש פעמים ביום ולא יאוחר מהשעה 14:00;
(5) ניקוי יזום, ארבע פעמים ביום, של תאי השירותים לרבות אסלות, ריצפה, שיש, כיורים, משתנות, מראות וכדומה והשלמת חומרים מתכלים;
(6) ניקוי של צמחיה ובדיקת מצב המים באדניות;
(7) סיור בקורת ודיווח נתוני המערכות והמתקנים.

ג. עבודות שוטפות - אחה"צ (17:00 עד 20:30)

(1) שאיבת אבק והסרת כתמים משטיחים;
(2) טאטוא והסרת כתמים מחיפוי הרצפה - שטיחים, אריחים וקרמיקה וציפויי P.V.C לסוגיהם;
(3) שטיפה יסודית של רצפות טרצו וגרניט פורצלן;
(4) שטיפה בסמרטוט לח של ציפויי P.V.C;
(5) שטיפת כל חדרי המדרגות, ריצפה וציפוי שיש בקירות;
(6) ניקוי באופן יבש ובמטלית לחה והסרת כתמים מדלתות עץ ומתכת למיניהן לרבות הפרזול;
(7) ניקוי מאבק והסרת כתמים מחלונות ומסגרות משני צדיהם;
(8) ניקוי מאבק והסרת כתמים מכל הזכוכיות ומסגרותיהם;
(9) איסוף וריקון פסולת מפחי אשפה לרבות החלפת שקיות הניילון וניקויים במטלית לחה;
(10) הורקת פסולת ממאפרות וניקוין במטלית לחה;
(11) מירוק וצחצוח של כל תאי השירותים, המקלחות והמלתחות לרבות ריצפה, קירות ומחיצות, דלתות ופרזול, אסלות, משתנות, כיורים, אביזרי צנרת וברזים, מראות וכדומה;
(12) השלמת חומרים מתכלים כדוגמת נייר טואלט, מגבות נייר, רשתות למשתנות, חומרי סבון, חומרים מפיצי ריח וכדומה;
(13) ניקוי ומירוק המעליות על כל תכולת התא, פנים וחוץ, למעט תקרת התאים;
(14) ניקוי ריהוט כללי בלובי ומסדרונות;
(15) הפסקת פעולת מערכות מרכזיות.

ד. עבודה שבועית- ניקיון

(1) ניקוי שבועי (בנוסף לניקיון יומי);
(2) הסרת כתמים ממעקות ומסגרות;
(3) הסרת קורי עכביש גלויים ולכלוך בפינות;
(4) ניקוי מסגרות תמונות וחפצי אומנות במטלית לחה;
(5) ניקוי יסודי של ריהוט שטחים ציבוריים ודלפקים;
(6) ניקוי תקרת תאי המעליות;
(7) ניקוי שלטים וחמרורים;
(8) סיור ביקורת חזוקה בכל חלקי הרכוש הכולל.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשב"ל ברשת: og.mof.gov.il אתר ברשת: www.mof.gov.il

(9) שטיפה של הרוזטה החיצונית;

ה. עבודה שבועית- גינון השקיה, ניקוי עלים וגיזום צמחיה;

ו. עבודות חודשיות (בנוסף לניקיון יומי ושבועי)
(1) ניקוי יסודי של הרכוש הכולל על כל מערכותיו תוך הקפדה על פינות ומתחת לרהיטים;
(2) ניקוי יסודי של חצרות, סביב עמודים ופינות, מעקות תיצוניים, ריהוט חיצוני וכדומה;
(3) סריקה ופנוי פסולת מאזרונות חשמל ומארונות כיבוי אש;
(4) ניקוי מפזרי אויר של מערכות מיזוג אויר;
(5) ניקוי אבק ושאיבת אבק מריהוט מרופד;
(6) שטיפה יסודית של המעברים והרחבות החיצוניות;

ז. ניקיון חצי שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי וחודשי)
(1) מריחת שעווה וביצוע הברקה לכל רצפות השיש וה-P.V.C;
(2) ניקוי כל הגגות ושטיפה של גגות שקופים;
(3) ניקוי וקרצוף של כל הקירות המצופים בשיש ואבן לסוגיה;
(4) ניקוי של תקרות או שקופות מציידן הפנימי (התחתון);
(5) שאיבת אבק יסודית משטיחים ושטיפתם בשמפו;
(6) ניקוי יסודי של כל אלמנטי הזכוכית בבניין מציירים החיצוני כולל קירות מסך, מקום שלא ניתן לנקות אותם מבפנים.

ח. גינון חצי שנתי (בנוסף לשבועי)
טיפול יסודי בצמחיה, החלפת צמחים כנדרש ושתילת צמחיה עונתית.

ט. ניקיון שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי, חודשי וחצי שנתי)
(1) ביצוע כל הפעולות השנתיות יתבצע עקב מורכבותן, בעיקר בפגרות עובדי המשרדים. הפעולות יתבצעו, בנוכחות אנשי בטחון;
(2) ביצוע כל פעולות ההדברה הנחוצות לחצרות ולמבנה.

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20, ירושלים, ת.ד 24, 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

נספח 2

<u>דמי ניהול לשטחים נוספים (מהסנים ועוד)</u>

מטה הדיור: רח' קפלן 1, ירושלים, 91030, ת.ד 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778
אגף הדיור: רח' בית הרפוס 20, ירושלים, ת.ד 9103002, 24 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398
דוא"ל: diur@mof.gov.il חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il אוצר ברשת: www.mof.gov.il

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול **3981**

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
החשב הכללי הדיור הממשלתי	**02.01.2024**	**07.02.2024**

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
הארכת שכירות ותוספת שטח ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה בנכס בירושלים	**אישור התקשרות**	**3(א14)(א)**	**05.12.2023**	**8001053140**

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
בנימין מנחם	**סגן בכיר לחשב הכללי**	**יו"ר ועדה**
צביאל גנץ	**יועץ משפטי**	**יועץ/ת משפטי/ת**
יהונתן רזניק	**סגן בכיר לחשב הכללי**	**חבר/ת וועדה**

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על : אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(א14)(א) ולפי תקנה 3(א14)(ג) לתקנות חובת המכרזים

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת
הערות: מיום - 29/07/2025 ועד 28/07/2030 + 5 אופציות בת שנה כל אחת. עבור תוספת השטח מיום קבלת השטח ועד תום מועד החוזה.
ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
אור רויאל השקעות בע"מ	513312785		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
		0		16,000,000	16,000,000	שקלים ישראליים חדשים

דיון ונימוקים

1. מינהל הדיור הממשלתי מבקש תוספת שטח והארכת שכירות לנכס ברחוב אהרון, גבעת שאול, ירושלים עבור הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מטה מפקד האוכלוסין (להלן – **למ"ס**).
2. החוזה המקורי מול המשכיר נחתם לתקופה שמיום 29.07.2020 ועד ליום 28.08.2025
3. המושכר בבית אהרון שימש את עובדי מפקד האוכלוסין בשלב איסוף נתונים שהסתיים בסוף שנת 2022 ובשלב נוסף של עיבוד וניתוח הנתונים שמסתיים בימים אלו.
4. להנהלת למ"ס מחסור שטחים גדול לכלל יחידותיה בבניין ההנהלה בית כנפי האלה. כפתרון חלקי למחסור השטחים, הנהלת הלמ"ס החליטה לרכז את כל הסוקרים שעובדים בשגרה (לא מפקד) במקום אחד.
5. בשל ממשקים משותפים בין האגפים השונים בלמ"ס נדרש דיור הנמצא בסמיכות לבניין המרכזי.
6. לאור האמור, החולט להעבירם מבית כנפי האלה לבית אהרון. בהתאם להחלטת הלמ"ס התבקש הדיור הממשלתי להאריך

את השכירות בבית אהרון ולהוסיף שטח נוסף למושכר כדי לאפשר ריכוז של כל הסוקרים במושכר.
7. במו"מ עם המשכיר סוכם כי השכירות תוארך באותם תנאים לשטח הקיים ולשטח הנוסף. המשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות התאמה בשטח הנוסף.
8. המשך השימוש במושכר הנדון יאפשר פינוי שטחי מסחר המושכרים בבית כנפי האלה בדמי שכירות גבוהים, והחזרתם למשכיר. בנוסף, יתאפשר פינוי שטחים בנכס מדינה שיוסבו לשימוש עובדי מחשוב של הנהלת הלמ"ס.
9. המושכר הנדון כולל מערכות שונות של הנהלת הלמ"ס, כגון תקשורת ובטחון ועל כן המשך השימוש במושכר יחסוך הקמה מחדש של מערכות אלו באתר חלופי אחר.
10. השימוש בשטח הנדון יספק פתרון חלקי למחסור השטחים שקיים להנהלת הלמ"ס וזאת עד לבינוי קומות נוספות מעל בניין ההנהלה.
11. הארכת השכירות בשטח הנוכחי יחסוך ללמ"ס 1,300,000 ש"ח
12. דמי השכירות נותרו ללא שינוי ויחולו אותם תנאים גם על השטח הנוסף.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	יהונתן רזניק	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	צביאל גנץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	

נחתם דיגיטלית

21.02.2024

כ"ו באדר א' התשפ"ד
6 במרץ 2024
נכ. 2024-176

הסכם שכירות שנחתם ביום _____ 2024
המהווה תוספת לחוזה קודם שמספרו 2008360 שנערך ונחתם בירושלים ביום 30/03/2020

בין הב' אור רויאל השקעות בע"מ ח.פ 513312785 (להלן: המשכיר) — מצד אחד

לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי (להלן: השוכר) — מצד שני

הואיל והמשכיר הינו הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות והינו המחזיק הבלעדי של שטחים במבנה (המבנה כולו ייקרא להלן – **המבנה** והשטח שבבעלות המשכיר ייקרא להלן – **שטחי המשכיר**);

והואיל והמבנה נמצא בעיר ירושלים ברח' האופה 4 ונבנה על חלקה 30262 בגוש 136;

והואיל וביום 30/03/2020 נחתם בין השוכר למשכיר חוזה שכירות בלתי מוגנת שמספרו 2008360 (להלן - החוזה המקורי), לפיו שכר השוכר מאת המשכיר שטח של 841.71 מ"ר ברוטו בקומה 2 המהווה את תתי חלקות 25, 27, 28 וחלק מתת חלקה 29, שייעודו משרדים (להלן – **המושכר המקורי**);

והואיל וברצון השוכר והמשכיר להאריך את תקופת השכירות ולהוסיף למושכר המקורי שטח של כ- 200 מ"ר ברוטו (להלן – **תוספת השטח** או **השטח הנוסף**) המהווה את תת חלקה 22, בקומה 2 שייעודו משרדים, לאחר התוספת שטח המושכר כולו יעמוד על כ- **1,041.71** מ"ר ברוטו משרדים (להלן – **המושכר**);

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

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

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הממשלה תהיה אחראית לשלם את דמי השכירות המפורטים להלן למשכיר;

והואיל והוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה לתוספת שטח ולהארכת שכירות כמפורט להלן:

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. <u>תוספת שטחים</u>
   א. הצדדים מסכימים בזאת כי למושכר המקורי ששטחו 841.71 מ"ר ברוטו יתווסף שטח משרדים של כ- 200 מ"ר ברוטו בקומה 2 של המבנה.
   ב. השטח הסופי של השטח הנוסף, לצרכי חוזה זה, ייקבע על פי תשריט שהמשכיר יעביר לשוכר ו/או על ידי מודד מוסמך של השוכר, בהתאם לעקרונות המדידה כמפורט בתוספת הראשונה לחוזה זה, והוא מתוחם בקו אדום בתשריט המצורף ומסומן כנספח א' להסכם זה.
   ג. לאחר התוספת, שטח המושכר יעמוד על כ- **1,041.71** מ"ר ברוטו משרדים.

2. <u>התאמת המושכר ליעודו</u>
   א. המשכיר יתאים את תוספת השטח לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.
   ב.
      1) התכנון ההתאמה וביצועם (להלן - **עבודות ההתאמה**) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז.
      2) המשכיר מתחייב שבביצוע העבודות לא יועסקו עובדים זרים אלא אם כן הוא יקבל על כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם להחלטות הממשלה בעניין.
   ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:
      1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבונו על ידי מחכננים מקצועיים רשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אחת יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 30 ימים מיום זוהיימת חוזה זה;
      2) תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;

אור רויאל השקעות בע"מ
ח.פ. 513312785

3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי;
4) תוך 30 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 14 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 30 ימים מיום אישורם של תכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 3 להלן יחול האמור בסעיף 3 להלן;
9) המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 3 להלן;

ד. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקורה בחוסר ידיים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי ו/או בכל גורם של כוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודות להשלמת עבודות ההתאמה ככל אשר יידרש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בענין האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שיסמיכו לכך, בכתב.
לצורך סעיף זה, לא יילקחו בחשבון הפרעות או עיכובים הנובעים מתהליך השלום או חוסר כוח אדם עקב סגר המונע מעובדים להגיע למקום עבודתם.

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

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

ז. <u>שינויים וחוספות</u>

במידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם נכללים בתכניות העבודה המאושרות (להלן - התוספות) יוסדר הדבר כלהלן:
1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לבצוע התוספות;
3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.ב(1) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

ח. <u>עבודות השוכר</u>

1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר לייעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
2) המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה

אור דניאל השקעות בע"מ
ח.פ. 513312785

של 7 ימים מראש, להיכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובתיאום עם המשכיר.

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

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר, כנדרש לפי האפיון הטכני ותוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המוסכם, וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים ע"י מלוזה הפרוייקט וכמפורט בסעיף 3.א לחוזה המקורי, השוכר יהיה רשאי לעכב ו/או לקזז סך של 60,000 ₪ מתוך תשלומי דמי שכירות המשולמים למשכיר עפ"י חוזה זה או אחר. סכום זה ישמש בידי השוכר כערבות ביצוע אוטונומית (להלן – הערבות). אי עמידת המשכיר בהתחייבויותיו בביצוע עבודות ההתאמה עפ"י החוזה תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות או חלקה ולא לשלם למשכיר את הסכום הנ"ל, ואף לבטל את חוזה השכירות וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

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

לאחר מתן הזדמנות למשכיר להשמיע את טענותיו, השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי חוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדית של השוכר.

תוך 30 ימים ממסירת המושכר לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 3ב', המאוחר ביניהם, תבוטל הערבות.

י. <u>אישורים מטעם הדיור הממשלתי</u>

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

3. <u>מסירת המושכר</u>

א. המושכר יימסר לידי הממונה המחוזי על הדיור הממשלתי, או מי שיסמיך מנהל הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות תוך 120 ימים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה כשהמושכר ריק מכל חפץ ואדם ופנוי לשימוש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהרחוב אל כניסות המושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 7.ז לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשר לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בעניין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

1) היתר בניה לשימוש במושכר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד לייעוד המוסכם ו/או היתר לשימוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנון התכנית המעידים, לדעת היועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו, כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;
2) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970;
3) אישור יועץ בטיחות;
4) אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
5) העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 למהנדס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורתו במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של

אור ויזל השקעות בע"מ
ח.פ. 513312785

עו"ד שהצילום הינו העתק מדויק של המקור;
6) אישור מיבדק מעליות של בודק מוסמן ושל משרד העבודה;
7) אישור מיבדק מיזוג אוויר;
8) אישור מיבדק חשמל וחקשורת;
9) אישור מבדק יועץ אינסטלציה;
10) אישור מיבדק עוצמות אור;
11) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
12) אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרבות דרכי גישה לשטח זה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תקנותיו;
13) אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבת, יועץ לבניה ירוקה תו-תקן ירוק);
14) אישור קונסטרוקטור כי המבנה עובד בתקן רעידות אדמה עדכני;
15) מבדק תנאים סביבתיים לרבות מבדק שטף אלקטרו מגנטי ואישור יועץ קרינה כי המושכר עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה;
16) אישור כל יועץ ו/או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
17) 4 סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל
18) ("As Made") והוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות התכים בצמתי מפגש מערכות;
19) תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים;

ב. בעת מסירת המושכר לשוכר ייערך פרוטוקול (להלן - **פרוטוקול הקבלה**) שיכיל תיאור מצב המושכר והוא ייחתם ע"י נציג מינהל הדיור הממשלתי והמשכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה, תהווה אישור כי המושכר נמסר לשוכר כשהינו מושלם כאמור בסעיף קטן א בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר לשוכר ייקרא להלן - יום מסירת המושכר).

4. <u>תקופת השכירות</u>

א. השכירות תוארך לתקופה נוספת של 5 שנים החל מיום <u>29/07/2025</u> ועד ליום <u>28/07/2030</u>.
ב. השכירות של <u>תוספת השטח</u> תחל מיום קבלת המושכר ועד ליום 28/07/2030 (מועד סיום התוזה).
ג. בתום תקופת השכירות כאמור בסעיף 4א' לעיל, לשוכר תהיה האפשרות להאריך את תקופת השכירות מעת לעת לתקופה נוספת בכל הארכה ועד לתקופה מצטברת של 5 שנים מתום תקופת השכירות הראשונה (להלן – **תקופת השכירות המוארכת**), לפי הודעה של השוכר, לפחות 90 ימים מראש.

5. <u>דמי השכירות</u>

בתמורה להתחייבויות המשכיר עפ"י הסכם הארכה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את התשלומים ודמי השכירות בהנאי תשלום כדלקמן:

א. דמי השכירות יהיו בסך <u>69</u> ₪/למ"ר/לחודש, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שהבסיס לחישובם הוא מדד חודש <u>ספטמבר 2019</u>.
ב. דמי השכירות הנ"ל ישולמו בתשלומים רבעוניים ובתוספת מע"מ כחוק.

6. <u>דמי ניהול, תחזוקה וניקיון פנים</u>

בתמורה לשירותי דמי ניהול, תחזוקה וניקיון פנים ישלם השוכר <u>24</u> ₪/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש <u>ספטמבר 2019</u>. דמי הניהול הנ"ל כוללים את כל השירותים בשטחים הציבוריים והפנימיים, וכן כוללים את כל התוספות שבמסגרת ההסכם הקיבוצי והרחבתו למגזר הפרטי ואת כל התוספות בשכר המינימום עד ליום 01/09/2019, ההתקשרות בנושא זה תהיה ישירה בין המשכיר לבין המשרד המאכלס ועפ"י דוגמת הסכם ניהול ותחזוקה מטעם מינהל הדיור הממשלתי שהועבר מבעוד מועד למשכיר.

7. <u>תנאים לביצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה</u>

א. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:
1) ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהל וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.
2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב

אהרוניאל קשקעות בע"מ
ח.פ. 513312785

חתום ע"י נציגו, תקף למועד החתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 22ב(ב)(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 22ב(ב)(2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:

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

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

4) ימציא המשכיר לשוכר נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

ב. לצורך סעיפים א.2) ו-א.3) לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 22ב(א) ו-22ב(ב)(3) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

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

ד. השוכר רשאי מדי פעם במהלך קיום חוזה זה לדרוש מהמשכיר בהיותו תאגיד לרבות שותפות רשומה, להגיש לשוכר נסח חברה/שותפות והשוכר יודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגש הנסח ולגבי חברה יודא השוכר בנוסף, כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. אי קבלת נסח כאמור תוך 30 ימים ממועד הדרישה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר.

8. <u>שמירת הדינים ותוקף הוראות</u>

כל יתר תנאי החוזה המקורי, על כל סעיפיו והתוספות לו, אשר לא שונו במפורש בהסכם זה, בעינם עומדים, עם חתימתו יהיה הסכם זה חלק בלתי נפרד מהחוזה המקורי והמשך לו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מנהל מינהל הדיור הממשלתי	חשבת משרד האוצר	אור רויאל חשקעות בע"מ ח.פ. 513312785
	ה ש ו כ ר	
		המשכיר

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

תאריך: _____ חתימה: _____

חותמת: _____

סיכום בנושא התקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ (ח.פ. 513312785)

לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון – מרכז לאיסוף טלפוני בקומה 2 (שדרוג 3 אינטרקומים והתקנת מערכת כריזה)

וועדת מכרזים רגילה מיום 9.12.2024

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין בית אהרון של כ– 785 מ"ר, החל מ-1.7.2020 לתקופה של 5 שנים, על פי סעיפים 6 ו-14 להסכם השכירות שנחתם על החברה. סעיף 5ז' בהסכם בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת אור רויאל, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-2.12.2024 כי עם סיום פרוייקט מפקד האוכלוסין, החליטה הנהלת הלמ"ס על העברת כל עובדי המרכז לאיסוף טלפוני לבניין בית אהרון.
בתאריך 29.10.2023 אישרה וועדת מכרזים רגילה 80/2023 את ההתקשרות עם חברת "אור רויאל השקעות בע"מ" לביצוע השיפוצים וההתאמות לשטח כולל של כ-884 מ"ר נטו בסכום של כ-1,133,000 ₪. לפי מחירי מאגר מאוחד. סה"כ כולל מע"מ - כ-1,326,000 ₪.
בתאריך 18.1.2024, אישרה וועדת מכרזים רגילה 005/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו להתקנת 4 דלתות בסכום של 30,420 ₪. סה"כ כולל מע"מ - 35,590 ₪.
בתאריך 21.3.2024 אישרה ועדת מכרזים רגילה 019/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו לביצוע עבודות תקשורת ועבודות מתח נמוך/ ביטחון בסכום של כ-29,800 ₪. סה"כ כולל מע"מ – כ-34,866 ₪.
בתאריך 9.6.2024 אישרה ועדת מכרזים רגילה 040/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו להתקנת מחיצה ליד עמדת המאבטח והעתקת יחידת מיזוג במתחם פניות ציבור בסכום של כ-15,993 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-18,715 ₪.
בתאריך 9.10.2024 אישרה ועדת מכרזים רגילה 62/2024 מימוש זכות ברירה בהתקשרות זו להגדלת חדר הישיבות על חשבון לובי/מעבר שאין צורך בחלק משטחו בסכום של כ-26,252 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-30,715 ₪.
מר ניסן מוסיף כי לאחר סיום אכלוס סוקרי הטלפון התברר:

א. חברת בינת לא התקינה אפשרות לפתיחת הדלתות ע"י האינטרקום בשלוש נקודות (אצל המאבטח, אצל מר רם קנדיל ואצל גבי מירב תורגימן - אמרכלית). באינטרקומים קיימת רק אפשרות שיחה בין העובדים שמותקן להם אינטרקום לבין מי שלותץ על האינטרקום מבחוץ. ביתר הנקודות הותקנה אפשרות כזו. לכן הבקשה היא לא עבור התקנת אינטרקום חדש אלא שדרוג לטובת פתיחת הדלת בשלוש נקודות. עבודה זו תתבצע באמצעות חברת בינת בניהול של המשכיר.

ב. קיימת מערכת כריזה של הבניין שהוצאת הודעות ממנה הינה רק מקומה 1 בבניין, קרי, קומה אחת מתחת ללמ"ס. לבקשת מר משה אדרי, קב"ט המשרד, יש להתקין מיקרופון שיחובר למערכת הכריזה הכללית שיוצב בעמדת האבטחה. במצב חירום, לא הגיוני שמאבטח יבזבז זמן על ירידה לקומה מתחת. עבודה זו תתבצע על ידי המשכיר על פי סעיפים ובהנחה של המאגר המאוחד.

בהסכם עם המשכיר (מ-2020), סעיף 5,ז' – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר.
על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר (חברת אור רויאל) לקבלת הצעת מחיר. התקבלה הצעת המחיר (שדרוג 3 נקודות אינטרקום והתקנת מערכת כריזה בעמדת המאבטח). בנוסף התקבל אישור חשב הלמ"ס לביצוע, בחתימתו על פרוטוקול זה.
לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס.
יתרון לעבודה עם המשכיר גלום בכך שהעבודה מבוצעת על ידי המשכיר, ונשמר בכך רצף האחריות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני והטחת האשמות בין המשכיר לקבלן במקרה של ליקויים במושכר. בנוסף לכך, למשכיר (הבעלים) יש אינטרס לשמור על הנכס שלו.
מולאו תנאי סעיף 5ז' בהסכם המקורי:
- הלמ"ס פנתה למשכיר לגבי בקשת ההתאמות והתוספות
- המשכיר הודיע בכתב על לוחות הזמנים (לוחות הזמנים יקבעו בשיתוף הלמ"ס) ושלח ללמ"ס את הצעת המחיר.

gov.il www.gov.il
רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי ת.ד.34525 גבעת שאול ירושלים 9546456
66 Kanfey Nesharim Corner Bachi St., POB 34525 Giv'at Shaul. Jerusalem 9546456 Israel
טלפון: 972-2-6592261 | פקס: 972-2-6592292 | Fax: 972-2-6592292 | דוא"ל: www.cbs.gov.il | E-mail: info@cbs.gov.il

- טרם ביצוע ההתאמות והתוספות, תשלח לספק הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.
לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להתקשר עם חברת אור רויאל לביצוע ההתאמות והשיפוצים – מרכז איסוף טלפוני בקומה 2 – התאמה/שדרוג 3 נקודות אינטרקום והתקנת מערכת כריזה בעמדת המאבטח, בהתאם, לסעיף 5 ז' בהסכם בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת אור רויאל.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-9,217 ₪ (על סמך הצעות המחיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-10,785 ₪.

4. **<u>החלטות</u>**

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אור רויאל כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראה 7.5.3 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.5.3 – דו"ח מימוש התקשרות. זאת כיון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2020 נעשתה באמצעות הדיור הממשלתי, לטובת הלמ"ס. הלמ"ס רק משתמשת בנכס. כל עוד קיים הסכם התקשרות בין הבעלים לדיור הממשלתי, וכל עוד הלמ"ס נדרשת לשטח זה לאכלוס העובדים, הלמ"ס תמשיך להשתמש בנכס זה. התקשרות זאת לא נולדה במכרז. לכן לא חלה על התקשרות זו הוראת תכ"ס 7.5.3. סעיף 5 ז' בחוזה (מ-2020) מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם חברת אור רויאל לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון - עבור מרכז איסוף נתונים טלפוני – התאמה/שדרוג 3 נקודות אינטרקום והתקנת מערכת כריזה בעמדת המאבטח.
טרם ביצוע התוספות וההתאמות, תשלח לספק הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".

ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-9,217 ₪ (על סמך הצעות המחיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-10,785 ₪. בכפוף לקיום תקציב.

מורד פרץ - חשב בכיר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
9.12.24

סי סלסנה / מי פרץ/ די ליאנוביץ / מי חורין/ ע' שוחטמן

אי ניסן / זי רפאלביץ'

191ak24

רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי ת.ד.34525 גבעת שאול ירושלים 9546456
66 Kanfey Nesharim Corner Bachi St., POB 34525 Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 Israel
טלפון: 972-2-6592261 | פקס: 972-2-6592292 | Fax: 972-2-6592292 | דוא"ל: info@cbs.gov.il | www.cbs.gov.il :E-mail