

מספר וועדה 80/2023 רגילה

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון : אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא התקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ (ח.פ.
513312785) לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון – מרכז לאיסוף טלפוני בקומה 2 (הגדלת שטח כ-200
מ"ר)
הנושא נדון בוועדה בתאריך 29/10/2023 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה,
הסתיים ב- 29/10/2023

בברכה,

אמנון ניסן
מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה



סיכום בנושא התקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ (ח.פ. 513312785) מספר: 80
לביצוע השיפוצים וההתאמות בבית אהרון – מרכז לאיסוף טלפוני בקומת 2 (הגדלת שטח כ-200 מ"ר)
וועדת מכרזים רגילה מיום 29/10/2023

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 5'זי 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 רכש נכסים ולוגיסטיקה, מצייין במכתבו מ-11.10.2023 כי עם סיום פרויקט מפקד האוכלוסין, החליטה הנחלת הלמ"ס על העברת כל עובדי המרכז לאיסוף טלפוני לבניין בית אהרון.

כיום, מתחם המפקד מכיל כ-45 עמדות עבודה, כאשר יש להקים כ-150 עמדות עבודה. לאור זאת, הוחלט על תוספת של כ-200 מ"ר בשטח הסמוך לשטח הקיים היום. במקביל לכך, הוחלט להכפיל את כמות עמדות העבודה הקיימות היום באמצעות התאמת עמדות הסוקר ושינוי ייעוד של 5 חדרי מנהל. כל השטח הקיים אמור להכיל 5 חדרים סגורים ועמדות רכזים וסוקרים. התאמת השטח כרוכה בעבודות חשמל, גבס, תקרה, נגרות, זכוכית, מיזוג, תקשורת ועוד.

מר ניסן מוסיף מספר דגשים:

א. חברת בינת תקשורת ובינת מתח נמוך נבחרו לבצע את עבודות התקשורת הפסיבית ואת עבודות המתח הנמוך בהתאמה, לאור העבודה כי המערכות שלהם כבר מותקנות באתר. דבר אשר מביא ליתרון ולחיסכון משמעותי. לכל אחת מן ההצעות, גובה המשכיר 7% רווח קבלני. רווח זה מגולם בתוך ההצעה (מצורפות ההצעות של החברות).

ב. התקבל 10% הנחה מהמשכיר.

ג. העבודה תבצע בהזמנה פאושלית.

ד. בסיכום דיון עם הדיור הממשלתי הוחלט כי המשכיר יממן את ההתאמות במתחם החדש והלמ"ס תממן את ההתאמות במתחם הקיים/הישן. חלוקת התוצאות תהיה באופן יחסי על פי השטח במ"ר (שטח ישן – 710 מ"ר (לא בכל השטח הקיים מבוצעים השיפוצים). שטח חדש – 174 מ"ר)

בהסכם עם המשכיר (מ-2020), סעיף 5'זי – 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, התואמת למחירי המאגר המאוחד. 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 (ו/או קבלני המשנה שלו), ונשמר בכך רצף האחראיות 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 5'זי 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

- 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 בשטח הלמ"ס, כולל השטח החדש (כ-200 מ"ר) קומה 2 בבית אהרון (הקמת מרכז איסוף טלפוני במקום השטח ששימש את מפקד האוכלוסין – עבודת השדה, שהסתיים), בהתאם, לסעיף 5'זי בהסכם בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת אור רויאל.



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-1,133,000 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-1,326,000 ₪.

4. החלטות

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 - לצורך התאמת השטח ששימש את מפקד האוכלוסין – עבודת השדה שהסתיים ותופסת של כ-200 מ"ר, עבור מרכז איסוף נתונים טלפוני. טרם ביצוע התוספות, 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-1,133,000 ₪ (על סמך הצעת המחיר של המשכיר). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-1,326,000 ₪, בכפוף לקיום תקציב.


מ' חורין/ ע' שוחטמן


ג' קונסטנטינובסקי


ס' שוסנה


ז' רפאלוביץ'


א' ניסן

169ak23

אגף בכיר מדיניות, תכנון ותקצוב
קדם הזמנה לקנייה *

362

אל: יחידת רכש ונכסים / רכש מפקד / רכש טכנולוגי / רכש פרסומים ודפוס
אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:


שם המוצר/שרות:	שיפוץ במבנה בית אהרון לטובת מעבר המרכז הארצי לאיסוף נתונים טלפוני
כמות:	סה"כ כולל מע"מ: 1,326,000 ₪
שם הספק: (שדה לא חובה)	אור רויאל השקעות בע"מ
צורך/מטרה/הערות:	שיפוץ במבנה בית אהרון לטובת מעבר המרכז הארצי לאיסוף נתונים טלפוני
מסמכים מצורפים:	דרישה ממנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה+הצעת מחיר

פרטי היחידה הרוכשת:

(במידה והפרטים אינם ידועים או ברורים, ניתן לפנות ליחידת תקציב – תמחיר, טלפונים מיכל - 2236, טובה - 2287)

אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה	תחום
תאריך 12.10.23	נכסים ולוגיסטיקה

עלות	שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
150,000 ₪	בלת"ס	3013	0000	6300
176,000 ₪	תחזוקת תוכנה וחומרה	5533	0000	07240
1,000,000 ₪	תקציב המיועד לשיפוצים בבית אהרון			

תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04-53-01-15
מרכז קרנות	
שם המזמין אמנון ניסן	

תאריך 29.10.23

חתימה

שם מאשר התקציב מיכל מחמלי



אישור עקרוני ליציאה לועדת מכרזים בלבד.

הפצה למ"ק מותנית בביטול הזמנה של

הסיור הלימודי, כמקור תקציבי לשיפוץ.

Vicky Zimerman

מאת: Amnon Nissan
נשלח: יום רביעי 11 אוקטובר 2023 19:50
אל: Michal Machmaly; Riki Kadury
עותק: Roei Yatzkan; Genady Etin; Vicky Zimerman
נושא: XLS.כתב כמויות סופי הצעת מחיר לשיפוצים בבית אהרון 11102023

תודה רבה ריקי.
רועי, נא קדם הזמנה.
בשורות טובות לכולנו.

נשלח מ-Workspace ONE Boxer

כתב <rikik@cbs.gov.il> Riki Kadury, בתאריך 11 באוק' 2023 18:05:

אמנון וכולם שלום,
מסכמת את שאושר,

העלות שהוצגה לשיפוץ בית אהרון עומדת על סכום של 1,370 אלש"ח כולל מע"מ.
פרויקט זה ימומן באופן הבא:
1,000 אלש"ח תקציב למ"ס.
170 אלש"ח מתוך תקציב בלת"מ של יחידת הרכש.
200 אלש"ח תקציב שוטף של טד"מ.

חשוב לציין שככל שיידרש תקציב נוסף מעבר ל-1,000 אלש"ח שאושר, תדרשו להצביע על מקורות תקציביים נוספים.

אנא אשרו את המייל,
מכתבת את מיכל להמשך טיפול,
העבירו קדמי הזמנה, ושיהיה בהצלחה

בשורות טובות וימים שקטים

ריקי כדורי
ראש תחום בכיר תקציב, תמחיר ותכניות עבודה
אגף בכיר מדיניות, תכנון ותקצוב | לשכת הסטטיסטיקן הלאומי
נייד 050-6238307 | טל' 02-6592287 | פקס. 02-6592292

From: Amnon Nissan <Amnonn@cbs.gov.il>
Sent: Wednesday, October 11, 2023 3:08 PM
To: Riki Kadury <rikik@cbs.gov.il>
Cc: Genady Etin <Genady@cbs.gov.il>; Roei Yatzkan <RoeiY@cbs.gov.il>
Subject: XLS.כתב כמויות סופי הצעת מחיר לשיפוצים בבית אהרון 11102023

הי ריקי,

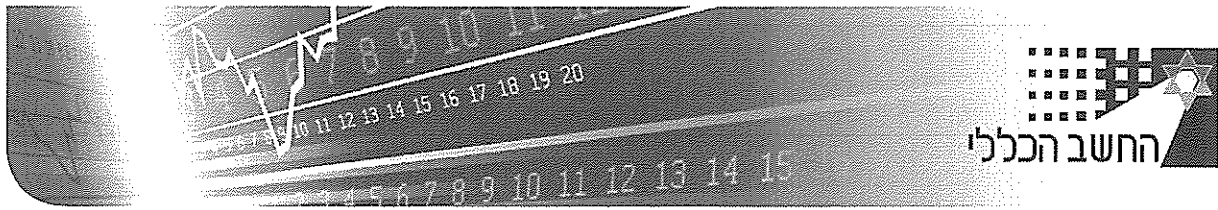
בהמשך לשיחתינו, מצ"ב כתב הכמויות והצעת המחיר הכוללת עבור שיפוצים בבניין בית אהרון.
התקציב אותו קיבלתי לפרוייקט הינו 1 מיליון ₪.
סה"כ ההצעה עומדת על 1,326,000 ₪, ובכללם עבודות תקשורת בעלות של 316,000 לא וכלל מע"מ. 370,000 ₪ כולל מע"מ.
בשיחה עם גנדי, סיכמנו שתקצוב חלקי של עבודות התקשורת – 200,000 ₪ ילקחו מתקציב של גנדי. את היתרה – 170,000 ₪ אמשוך מתקציב בל"מ שלי – 3013.

אודה על אישורך על מנת להתקדם עם אישור וועדת המכרזים ויציאה לביצוע ההתקשרות.

תודה רבה ובשורות טובות!

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





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	11.10.2023
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

שם ההתקשרות המבוקשת
 בקשה להתקשרות עם חברת אור רויאל השקעות בע"מ, לביצוע שיפוצים בבניין בית אהרון, קומה 2 בירושלים.

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.

עם סיום פרוייקט מפקד האוכלוסין, החליטה הנהלת הלמ"ס על העברת כל עובדי המרכז לאיסוף טלפוני לבניין בית אהרון.

כיום, מתחם המפקד מכיל כ- 45 עמדות עבודה, כאשר יש להקים כ- 150 עמדות עבודה. לאור זאת, הוחלט על תוספת של כ- 200 מ"ר בשטח הסמוך לשטח הקיים היום ובמקביל לכך להכפיל את כמות עמדות העבודה הקיימות היום באמצעות התאמת עמדות הסוקר ושינוי ייעוד של 5 חדרי מנהל. כל השטח הקיים אמור להכיל 5 חדרים סגורים ועמדות רכזים וסוקרים.

בהסכם השכירות, 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 לקבלת הצעת מחיר לביצוע העבודה. התקבלה הצעת מחיר, התואמת למחיר המאגר המאוחד.

להלן מס' דגשים:

1. חברת בינת תקשורת ובינת מתח נמוך נבחרו לבצע את עבודות התקשורת הפסיבית ואת עבודות המתח הנמוך בהתאמה, לאור העבודה כי המערכות שלהם כבר מותקנות באתר. דבר אשר מביא ליתרון ולחיסכון משמעותי. לכל אחת מן ההצעות, גובה המשכיר 7% רווח קבלני. רווח זה מגולם בתוך ההצעה (מצורפות ההצעות של החברות).
2. התקבל 10% הנחה מהמשכיר.
3. העבודה תבצע בהזמנה פאושלית.

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

4. בסיכום דיון עם הדיור הממשלתי הוחלט כי המשכיר יממן את ההתאמות במתחם החדש והלמ"ס תממן את ההתאמות במתחם הקיים/הישן. חלוקת התוצאות תהיה באופן יחסי על פי השטח במ"ר (שטח ישן – 710 מ"ר. שטח חדש – 174 מ"ר) לוחות הזמנים יקבעו בפגישת ההתנעה עם המשכיר, שכן קביעת הזמנים לביצוע העבודות, תלויה בעיקר בלמ"ס.

מאפייני השוק וניתוחו

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

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד) לאור כל האמור לעיל, אבקש לממש את הזכות מתוקף ההסכם, להתקשר עם חברת " אור רויאל השקעות בע"מ", לצורך ביצוע העבודה. העלות לשטח הקיים בלבד (710 מ"ר) – 1,132,972.35 ₪. לפי מחירי מאגר מאוחד. סה"כ כולל מע"מ - 1,325,577.65 ₪.

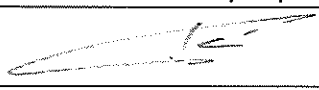
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

התקשרויות קודמות בנושא

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

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

אנו מבקשים לסווג את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם להוראות תקנה 3 לתקנות חובת מכרזים (למעט תקנות 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 לבנק 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

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

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

פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

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

• האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות

• האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

X

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

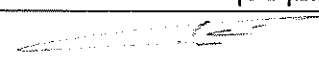
• האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות
שם רשימת המציעים

• התמחות/תת התמחות מבוקשים

• רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

X

חתימת ממלא הטופס:

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

אור רויאל השקעות בע"מ

רמי אהרונוב
רח' יאשה חפץ 18, תל-אביב
טלפון 054-3976162
מייל aharonovr@gmail.com

ירושלים, 9 באוקטובר 2023

לכבוד
מר אמנון ניסן
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ירושלים

א. ג.,

הנדון: למ"ס בית אהרון – הצעת מחיר לשיפוצים במתחמים שלכם

על פי בקשתכם, הריני מתכבד להגיש לכם בזה, את הצעת המחיר לשיפוצים הדרושים ולהכשרת המשרדים החדשים לסוקרים על פי התכנית שהוכנה על ידי המעצבת מיכל קווה ושאושרה על ידכם ביום 28.9.2023.

הצעתנו עומדת על סך 1,330,000 ₪ כולל מע"מ, על פי כתבי הכמויות ומחירי המאגר המאוחד, המצורפים ושיחד עם התכנית, הינם חלק בלתי נפרד מהצעתנו זו.

המחיר כולל עבודות תכנון אדריכלי, תכנון חשמל, תברואה ומיזוג אוויר, וניהול תיאום ופיקוח.

נשמח להתכבד בהזמנת עבודה, לפי הסכם במחיר פאושלי.

בכבוד רב

רמי אהרונוב
מנכ"ל אור רויאל השקעות בע"מ

לכבוד : אלי כרזי

למ"ס

בהמשך לבקשתך, מצ"ב הצעת מחיר עפ"י דרישתכם.

הנדון : הצעת מחיר עבור תוספות - למ"ס

מ"ס	תיאור הפריט/העבודה	יחידת מידה	כמות	מחיר/התקנה ליחידה	סה"כ מחיר	הערות
1.00	אספקה והתקנת שרת ניהול למערכת בקרת כניסה והשו"ב,	מכלול	1	₪ 11,745.00	₪ 11,745.00	R350-DELL
2.00	אספקה והתקנת תוכנת מערכת בקרת כניסה ושו"ב, הכוללת תוכנה לניהול מורשים שתותקן ע"ג מחשב, דונגל רישיון בסיסי כולל רישוי לעד 16 דלתות,	מכלול	1	₪ 3,339.00	₪ 3,339.00	APACS PRO MINI 16 Multi- User Server
3.00	אספקה והתקנת דוגם כרטיס קרבה בטכנולוגיות קריאה/שידור 13.56KHz EM עם חיבור USB למחשב.	מכלול	4	₪ 817.00	₪ 3,268.00	
4.00	אספקה, התקנה והפעלה של בקר למערכת בקרת כניסה לעד 4 דלתות כולל כרטיסי ממסרים, סוללת גיבוי 7.5AH, יציאות TCP/IP וכל הנדרש.	מכלול	1	₪ 5,774.00	₪ 5,774.00	ASP4
5.00	אספקה והתקנת גלאי מסוג מגנט חצי כבד לאינדיקציה דלת מבוקרת, גלאי מגנטי גלוי עם צינור שרשורי לדלת מתכת או מגנט שקוע, חיבורו למערכת בקרת הכניסה ומערכת השו"ב.	מכלול	4	₪ 390.00	₪ 1,560.00	
6.00	הגדרות וקינפוג מערכת שו"ב על פי דרישות המפרט הטכני ודרישות הלקוח כולל להפעלה מושלמת של המערכת לשביעות רצון הלקוח. כולל בניית מנוע החוקים והגדרתו, הגדרת תרחישים, שיוך מצלמות להתרעות, הגדרת הקפצות, הקמת והגדרת מפת דריכות, קונפיגורציה והגדרת כלל הכלים והמודולים של מערכת השו"ב וכדומה.	מכלול	1	₪ 22,854.00	₪ 22,854.00	
7.00	אספקה והתקנת פנל מערכת אינטרקום דיגיטלית IP המשלבת וידאו ואודיו, כולל מצלמה עם תאורת IR, להתקנה חיצונית. HIKVISION	מכלול	1	₪ 1,760.00	₪ 1,760.00	
	אספקה והתקנה עמדה שליטה דיגיטלית IP כולל מסך נגיעה לצפייה ודיבור דו כיווני	מכלול	2	₪ 1,582.00	₪ 3,164.00	
8.00	אספקה והתקנת מנגנון נעילה מסוג אלקטרו-מגנט לעד 600 ק"ג, כולל כל המתאמים (לדלת זכוכית או פח או אלומיניום L+Z+U), כולל ספק כוח וכל הנדרש לעבודה תקינה, כולל חיבור למערכת בקרת כניסה ולמערכת גילוי אש.	מכלול	6	₪ 946.00	₪ 5,676.00	
9.00	אספקה והתקנת לחצן לפתיחת דלת N.T_ עשוי נירוסטה להתקנה תה"ט כולל שילוט תרוט "לחץ ליציאה" וחיבורו למנעול בדלת כניסה, כולל חיווט וכל הנדרש להפעלה מושלמת עם המנעול.	מכלול	6	₪ 540.00	₪ 3,240.00	

מ"ס	תיאור הפריט/העבודה	יחידת מידה	כמות	מחיר אספקה/התקנה ליחידה	סה"כ מחיר	הערות
10.00	אספקה והתקנת לחצן ניפוץ כולל מכסה, בזמן שבירה, כולל שילוט זוהר תיקני וחיבורו למנעול החשמלי, כולל חיבורו למערכת האזעקה כאזור 24/7	מכלול	6	₪ 535.00	₪ 3,210.00	
11.00	אספקה והתקנת גלאי 360 מסוג אנטי מאסק משולב מיקרוגל, כולל: אספקה, והתקנה	מכלול	5	₪ 590.00	₪ 2,950.00	
12	אספקה והתקנת קיבורד כותב, כולל: אספקה, השחלה וחיווט של כבל 8*6005 וחיבורו למערכת גילוי פריצה.	מכלול	1	₪ 633.00	₪ 633.00	
13	אספקה והתקנת מרחיב לעד 8 אזורים, כולל סוללת גיבוי, כולל ספק גטען, כולל נגדי סוף קו לכל רכיב, כולל: אספקה, השחלה וחיווט של כבל 8*6005 וחיבורו למערכת גילוי פריצה.	מכלול	2	₪ 1,379.00	₪ 2,758.00	
14	אספקה והתקנת מצלמת כיפה להתקנה פנימית, צבע (יום / לילה), כולל: עדשה 3.6 מ"מ קבועה, תאורת א"א, IP Dome IR, 5M Pixel CMOS, WDR, H265, מתת 12VDC / POE	מכלול	4	₪ 758.00	₪ 3,032.00	
15	מסך 24 " להתקנה שולחנית על שולחן שומר	מכלול	1	₪ 720.00	₪ 720.00	
16	ארון 20U	מכלול	1	₪ 3,500.00	₪ 3,500.00	
17	קודן עצמאי לדלת	מכלול	2	₪ 520.00	₪ 1,040.00	
18	ספק לקודן	מכלול	2	₪ 120.00	₪ 240.00	
19	קופסת חיבורים גביס 150*150	מכלול	6	₪ 80.00	₪ 480.00	
20	כבל 6005*8	מטר	8	₪ 500.00	₪ 4,000.00	
21	כבל CAT 7	מטר	12	₪ 200.00	₪ 2,400.00	
22	תיק מערכת כולל תוכניות חדשות	מכלול	1	₪ 1,000.00	₪ 1,000.00	
	סה"כ לא כולל מע"מ				₪ 88,343.00	
	הנחה מיוחדת 3%				₪ 2,650.29	
	סה"כ לאחר הנחה				₪ 85,692.70	

תנאים כלליים:

המחירים הינם ב - ₪
המחירים אינם כוללים מע"מ.

מועד האספקה : 30 יום מיום קבלת ההזמנה.
תנאי תשלום : שוטף + 30 יום מתאריך סיום ביצוע העבודה.
תקופת אחריות : 12 חודשים מסיום ביצוע העבודה.
תוקף הצעה : 60 יום ממועד כתיבתה.

נשמח לעמוד לרשותך בכל אשר יידרש.

תודה ולהתראות.

בינת יישום מערכות

Sassy Shilo

Project Manager, Jerusalem Branch

054-5455065 077-2492705 02-5813968 www.bynet-yesum.co.il



כתב כמויות עבור התקנת תשתית תקשורת/ טלפוניה באתר למ"ס-2

מס'	תיאור הפריט/העבודה	יחידה	כמות	מחיר אספקה והתקנה ליח' ב- ש"ח	סה"כ מחיר ב- ש"ח	יצרן
1	אספקה והתקנת כבל תקשורת 8 גידים, AWG 23 בסיבוכן מייילר נפרד לכל זוג. הכבל ישא תו תקן מטעם מעבדה מוסמכת המעיד על עמידת הכבל בדרישות תקן STP, CAT-7 מסדרת כבלי GIGA ומותאם לעבודה בקצב 600 MHz. מעטה הכבל יהיה מסוג HFFR. העבודה תכלול שילוט הכבלים באמצעות מדבקות מתלפפות ושרוולים מתמוצצים.	מ"מ	33,850	ש"ח 3.89	ש"ח 131,676.50	
2	אספקה והתקנת שקע קצה RJ-45 מסוכך, מותאם לעבודה בקצב 250 MHz ובעל הסמכה לעמידה בתקן Cat-6. העבודה תכלול סימון השקע באמצעות שלט PVC הרוט (עד 20 תווים) כולל בדיקתו בהתאם לתקן.	יח'	680	ש"ח 41.45	ש"ח 28,186.00	
3	אספקה והתקנת לוח ניתוב לכבלי W8, בגודל 24 שקעי RJ-45 מסוככים, מותאם לעבודה בקצב 500 MHz ובעל הסמכה לעמידה בתקן Cat-6A	יח'	29	ש"ח 759.00	ש"ח 22,011.00	
4	אספקה והתקנת ארון ייעודי להתקנת מערכות תקשורת או מחשבים בגובה עד 44U. רוחב הארון יהיה 750 מ"מ ועומקו עד 800 מ"מ. ההתקנה תכלול את כל החלקים והאביזרים המסופקים ליישום המפרט השטוח. הארון יכלול מסילות התנה מחורצות ניתנות להזזה (T-NUT) לצידו ברוחב 19" כולל סימון U וטבעות להצבת כבילה. הארון יכלול רגליים פלסטיות או גלגלים נישלפים. הדלת הקידמית תהיה עשויה זכוכית/פוליקרבונט או מתכת, בהתאם לבקשת המזמין. הדלת האחורית תהיה עשויה מתכת. זלזות המתכת יהיו מחולקות לארבעה (דו-כנפיות), בחירור של לפחות 70% ועם נעילת בריחים עליונים ותחתונים. כל הדלתות יהיו עם פנינים נשלפים בדלתות (לא L.N) ומפתח צילינדר ייחודי בעל 4 נק' נעילה. הארון יכיל קיט חיבור יחידת ארון לארון סימון וסגירת פתחים בגג הארון באמצעות שערות למניעת בריחת אוויר. כולל אספקה והתקנת טבעות תמיכה אחוריות בארון תקשורת להעברת כבלי גישור ותליית פסי ZERO U. צבע הארונות יהיה שחור RAL-9011. עומס פנימי נדרש 700 ק"ג.	יח'	2	ש"ח 6,910.00	ש"ח 13,820.00	
5	אספקה והתקנת מדף קבוע לארון ברוחב עד 800 מ"מ בעומק עד 800 מ"מ	יח'	4	ש"ח 287.00	ש"ח 1,148.00	
6	אספקה והתקנת גגל לניתוב מגשרים (גגל ערות) בגובה עד 1U בעל דופן אחת הכוללת ציר ומאפשרת להכניס מגשרים מבלי לתקם.	יח'	25	ש"ח 48.50	ש"ח 1,212.50	
7	אספקה והתקנת פס שקעי השמל המיועד להתקנה במסגרת 19". הפס יכלול 6 שקעי כח מסוג ותקן יישראליים" כולל מתג מאבימית 16A מסוג G נורית סימון. לפס יהיה מארז מתכת וישא תו תקן. כולל כבל מגדל באורך עד 15 מ' ובקצהו תקע חשמלי מסוג CEE16A	יח'	4	ש"ח 219.00	ש"ח 876.00	
8	שלט פלסטי הרוט לנקודת קצה בנוי סדבניץ PVC שני צבעים, 20 תווים חרוטים	יח'	29	ש"ח 18.50	ש"ח 536.50	
9	אספקה והתקנת כבל נחושת 30 זוגות בקוטר מוליך 0.5 מ"מ, 100 אוהם, בתקן בזק, להתקנה פנימית.	מ"מ	185	ש"ח 49.65	ש"ח 9,185.25	
10	אספקה והתקנת בלוק קרונה תקני 10 מגעים כולל פסי קרונה להתקנת כבל 30 זוג כולל כל האביזרים הנדרשים כולל התקנתו בלוח ה-MDF.	יח'	6	ש"ח 195.00	ש"ח 1,170.00	
11	אספקה והתקנת לוח ניתוב UTP לייצוג שלוחות הטלפון בארון התקשורת, כולל 24 מנאות RJ-45 ובעל הסמכה לעמידה ב-CAT-5.	יח'	2	ש"ח 587.00	ש"ח 1,174.00	
12	העמקה והתקנת נקודת תקשורת קיימת הכוללת זיהוי, פרוק שקע הקצה, הכבל עד התקנה הפריקה אחווארון התקשורת ובמית הצורך כל האביזרים הנדרשים לרבות מובילי כבלים לסוגיהם. פתחה וסגירה. כולל פינוי מהאחר במידת הצורך של התכולה שפורקה. כולל זיהוי וסימון הכבילה לפירוק ומיסוד הכבילה שנשארה, כולל בדיקה חשמלית אלקטרונית והגשת פלט מודפס ואחריות מלאה על הכבל הקיים. יבוצע בשלביים - יש להציג דו"ח עמידה ב-CAT6A	יח'	80	ש"ח 298.00	ש"ח 23,840.00	
13	בדיקה אלקטרונית, אוהמית, חשמלית של כל הקווים	יח'	680	ש"ח 45.15	ש"ח 30,702.00	
14	אספקת משדר ללוח ניתוב ועבור תחנת עבודה באורך עד 300 ס"מ, כולל 2 מחברי RJ-45 מסוככים ועטויים מגנונים צבעוניים. הכבל יהיה מסוכך, מותאם לעבודה בקצב 250 MHz ולכל דרישות תקן Cat-6. שם התקן תייל יופיע על מעטה הכבל. המשדר יהיה בנוי לפי מפרט, כולל סימון מיספור רציף בקצותיו באמצעות שרוול מתכווץ צבעוני.	יח'	340	ש"ח 37.35	ש"ח 12,699.00	
15	אספקת משדר ללוח ניתוב ועבור תחנת עבודה באורך עד 500 ס"מ, כולל 2 מחברי RJ-45 מסוככים ועטויים מגנונים צבעוניים. הכבל יהיה מסוכך, מותאם לעבודה בקצב 250 MHz ולכל דרישות תקן Cat-6. שם התקן תייל יופיע על מעטה הכבל. המשדר יהיה בנוי לפי מפרט, כולל סימון מיספור רציף בקצותיו באמצעות שרוול מתכווץ צבעוני.	יח'	340	ש"ח 49.50	ש"ח 16,830.00	
					ש"ח 295,066.75	סה"כ

תנאים כלליים

המחירים הינם בשי"ח.

המחירים אינם כוללים מע"מ.

מועד אספקה:

35 יום מתאריך קבלת ההזמנה.

תנאי תשלום:

שוטף + 30 יום מתאריך סיום ביצוע העבודה.

תקופת אחריות:

12 חודשים מסיום ביצוע העבודה.

תוקף ההצעה:

60 יום מתאריך כתיבתה.

בפנייתך נא ציין את מספר הצעת המחיר.

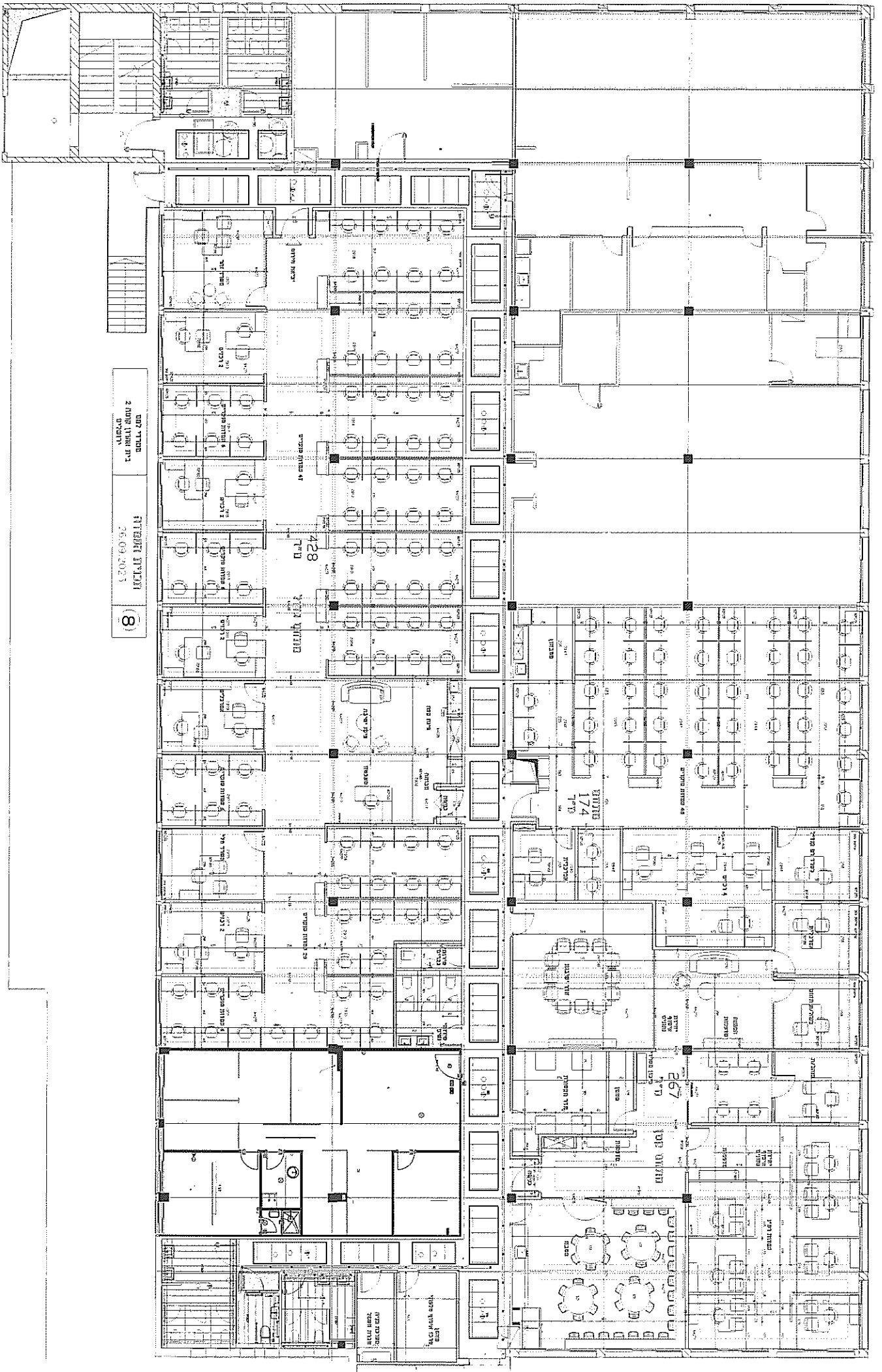
בדבר פרטים נוספים נשמח לעמוד לשרותכם.

בכבוד רב,

בינת יישום מערכות בע"מ

איגור קולק

מנהל פרויקטים



מדפ. משרד
2.000.000.000
משרד
26.09.2023
(8)

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

כ"ה בשבט התש"פ
 26 בפברואר 2020
 נל 2019-11165

חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר 2008360

שנערך ונוחתם בירושלים ב _____ בשנת _____

בין אור רויאל השקעות בע"מ ת.פ. 51312785 (להלן: המשכיר) **טען אחד**

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

מ ב ו א

הואיל והמשכיר הינו הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות והינו המהזיק הבלעדי של מבנה קיים (המבנה כולו ייקרא להלן: המבנה, והשטחים שבבעלות המשכיר ייקרא להלן: שטחי המשכיר);

והואיל והמבנה, הידוע כ"בית אהרון", נמצא בעיר ירושלים ברח' האופה 4 ונבנה על חלקה 136 בגוש 30262;

והואיל ובתוך שטחי המשכיר נמצא שטח של כ- 785 מ"ר ברוטו בקומה 2 שייעודו משרדים (להלן: המושכר);

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור והממשלתי אישרה והתקשרות נושא חוזה זה בפטור ממכרז פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993;

והואיל ומינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן: הדיור הממשלתי) הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה כחלק ממסמכי המכרז ואשר העתק ממנו מצ"ב (להלן: חוזה ניהול ותחזוקה);

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הממשלה תהיה אחראית לשלם את דמי השכירות המפורטים להלן למשכיר ורמי התחזוקה בגין עלות סל השירותים המפורט בחוזה ניהול ותחזוקה בלבד וזאת אף אם תפעל במבנה חברת ניהול מטעם המשכיר או מטעם אחרים (להלן: חברת הניהול);

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

והואיל ובהתאם פטור ממכרז הוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה כמפורט להלן:

אזי לכן הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, הנספחים ופרשנות

- א. המבוא לחוזה זה, והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. סעיף 25 (ד) לחוק התורים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחוייבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
- ג. אם תקופת השכירות המוקנית לשוכר בהתאם לסעיף 14 להלן עולה על 5 שנים אזי בכל מקום בחוזה זה בו ישנה התייחסות ו"שכירות" ייחשב הדבר כאילו מדובר ב"חכירה".

2. פרטי המושכר

- א. המושכר מתוחם/ים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.
- ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מודד מוסמך של השוכר ו/או על פי תשריט שיעביר המשכיר לשוכר.
- (2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - "עקרונות מדידה".
- ג. (1) במידה ובמושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן: תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצ"ב והסומנו כנספח ג' - "רשימת תכולת המשכיר במושכר", המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישה השוכר.

מדינת ישראל

משוד האוצר-החשב הכללי הטיבת נכסים, רכש ולוגיטיקה מינהל הדיור הומשלתי

- (2) השוכר מתחייב להשתמש בתגולה המושכר באופן סביר.
(3) אחריות השוכר לגבי תכולה המשכיר הינה כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

3. השכרת המושכר, שימוש ויעוד

- א. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.
ב. מוסכם בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן: הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן: מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן. מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והוא רשאי להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך או כל גוף אחר שאליו השוכר נותן שירותים במסגרת מינהל הדיור הממשלתי, וזאת לפי ראות עיניו של השוכר והוא רשאי להחליף את הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, כולם או מקצתם, מדי פעם.
ג. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר במשך כל שעות היום והלילה.

4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

- א. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: חוק הגנת הדייר) או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כל שהן לדיירים כדיירים מוגנים במושכר.
ב. השוכר מצהיר ומאשר כי לא שילם ולא התחייב לשלם למשכיר בעבור המושכר דמי מפתח או כל תשלום אחר היכול להיחשב כדמי מפתח וכי העבודה שהבוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

5. התאמת המושכר לייעוד

- א. המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.
ב.
1. התכנון, ההתאמה וביצועם (להלן: עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבוננו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני ותכולת העבודה המצ"ב כנספח לחוזה זה, המהווים חלק ממסמכי החוזה.
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 חשבוננו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 30 ימים מיום חתימת חוזה זה;
(2) תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
(3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת הערות, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכחב; ההכרעה הינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת הערות 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 הערות, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכחב; ההכרעה הינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת הערות של הדיור הממשלתי (תכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן: תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקראו להלן: לוח הזמנים לביצוע

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל הדיור הממשלתי

(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 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 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 יירשע 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 בעניין האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שישמיתו 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 חשבוננו 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 הפיקוח 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. שינויים ותוספות

במידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם גללים בתכניות העבודה המאושרות (להלן: **התוספות**) יוסדר הדבר כלהלן:

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.1) להלן, מצד אחד וכירי 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. עבודות השוכר

- (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 יזיז רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- (3) על אף האמור בכל מקום אחר בהוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להיכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובוזיאות 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, מהחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האנווריים לעיל.

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

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כגדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א להלן, יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן: הערבות), בנוסף שדוגמתו מופיעה בתוספת השנייה לחוזה זה בסכום ששיעורו שווה ל-210 ש"ח צמוד למדד של חודש ינואר 1999 לכל מ"ר ברוטו של המושכר. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשוער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות בפועל על פי דרישת השוכר; אי-חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות/או לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

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

לאחר מתן הזדמנות למשכיר להשמיע את טענותיו, השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי טעיפים 5 ו-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדי של השוכר.

תוך 14 ימים ממסירת המושכר לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6.ב, המאוחר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

י. אישורים מטעם הדיור הממשלתי

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 5.5 לעיל.

6. מסירת המושכר

א. המושכר ימסר לידי הממונה המחוזי על הדיור הממשלתי, או מי שיסמיך מנהל הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 01/07/2020, כשהמושכר ריק מכל חפץ ואדם ופנוי לשימוש הכלעזי 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 5.2 לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו 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, תנאים 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 תנאים ואגרות), תש"ל-1970 למנהרס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעורבת ושהיא נמצאת במשמורתו במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הינו העתק מדויק של המקור;
- (6) אישור מבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;
- (7) אישור מבדק מיזוג אוויר;
- (8) אישור מבדק חשמל ותקשורת;
- (9) אישור מבדק יועץ אינסטלציה;
- (10) אישור מבדק עוצמות אור;
- (11) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;

מדינת ישראל

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

- (12) אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרבות דרכי גישה לשטח זה מהרהוב 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 ("As Made") ותוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות חתכים בצמתי מפגש מערכות;
- (18) תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי הילוף, 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 כשהיינו מושלם כאמור בסעיף קטן א בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר לשוכר ייקרא להלן: יום מסירת המושכר).

7. תיקונים החלים על השוכר

השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משמוש לא סביר במושכר על ידי השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם כן הנזק נגרם ע"י המשכיר או חברת הניהול - אם תהיה - עובדיהם או שולחיהם וכמו כן רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר, וכן יזליף את המסננים במזגני האוויר במושכר והנורות והשקעים בפנים המושכר, הכל לפי הצרכים של השוכר (להלן: תחזוקת פנים המושכר).

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

א. המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל התיקונים למושכר ולמבנה שאינם נכללים בסעיף 7 לעיל, כדי לשמור על המושכר והמבנה על כל חלקיו - הפנימיים והחיצוניים - ועל המערכות המשרתות את המבנה ואת המושכר, במצב תקין וראוי לשימוש של השוכר, עובדיו ומבקריו, ברמה גבוהה ונאותה וכן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך, לרבות: אחזקה, בדיקות תקופתיות ותקינות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות. בלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכלול במבנה בעת חתימת חוזה זה או שייכלל במבנה לאחר מכן:

- (1) בלאי;
- (2) כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;
- (3) המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרזבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויסודות המבנה;
- (4) מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקיו והביוב;
- (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
- (7) מעליות ודרגנועים לרבות ביטוח אחריות;
- (8) מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואזורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
- (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- (10) מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
- (12) חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלתי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;

התיקונים והעבודות שהמשכיר חייב לעשותם ע"י סעיף זה ייעשו תוך זמן סביר שייקבע על ידי השוכר או בא כוחו בהודעה בכתב למשכיר.



מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מיגהל הדיור הזממסלתי

לא עשה המשכיר את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאחר הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי השוכר לקזז את החוב האמור מכל סכום שיגיע למשכיר מהשוכר. חוב כאמור בסעיף זה יישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מדי פעם, החל מהיום ה-31 לאחר יום התשלום בפועל ע"י השוכר.

ב. למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתקון כל ליקוי בניית המבנה לרבות השלד והמסד ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו או אם יימנע השימוש במושכר או חלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי:

- (1) תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש;
- (2) לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שניירות, דמי תחזוקה או ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר וכן;
- (3) המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבוננו תוך פרק זמן סביר כדי להביא את המושכר כולו והמבנה למצב ראוי לשימוש ע"י השוכר כאורגן של מדינת ישראל וכמו כן ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיחול על המושכר לרבות ארנונה והיטלים מאחריים עד לאכלוס המושכר מחדש ע"י השוכר.
- (4) בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 6 לעיל בהתאמה.

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

א. השוכר יישא בתשלום עבור השימוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המונים המותקנים לצורך מדידת שמושים אלה.

ב.

(1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיודיע למשכיר מנהל הדיור הממשלתי מדי פעם (להלן: **המשתמש**) ישלם למשכיר סכום קבוע של 24 ש"ח למ"ר לחודש (Fixed price) עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן: **דמי הניהול**) כפי שייקבע על ידי הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיור הממשלתי (להלן: **הממונה על התחזוקה**). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים יכול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול ותחזוקה בשינויים המחויבים והוא ייחתם בין המשכיר לבין המשתמש.

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

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

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

(2) כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול ותחזוקה או חלקו באופן מלא ותקין ע"י חברת ניהול וחברת הניהול תפעל על פי כל הוראות הנדרשות בחוזה ניהול ותחזוקה לרבות ההוראות המתייחסות לזכויות עובדי ניקיון, תחשב האספקה כאספקה ע"י המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.

(3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה כאשר משרדים ממשלתיים (לרבות הדיור הממשלתי) יהיו הבעלים ו/או השוכרים של יותר ממחצית השטח ברוטו של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה ואזי יהיו דמי התחזוקה לפי ההצעה הזולה ביותר ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי סעיפי ההצעות ולדרוש מהמשכיר להמציא לו העתקים של כל מסמך הקשור לבקשות לספקים ושל הצעות הספקים והוא יהיה רשאי להיות נוכח בכל דיון בין המשכיר לספקים. אם המשכיר יחליט לרכוש את השירותים מספק

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

שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הטקן תקורה של עד 5% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שיהגרום המספק את השירותים יהיה האגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתם או אם שמספק השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

ג. על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהוא יסופק ע"י המשכיר, במישרין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה (כגון חב' החשמל, רשות מקומית וכיוצא באלה) אזי המשכיר לא יחייב רשאי להוסיף לחשבוניות שהוא יגיש לשוכר הקורה כלשהי עבור הוצאותיו לרבות עלות מימון הוצאות אלה.

ד. מבוטל

ה.

(1) המשכיר מתחייב כי כל גורם (להלן: **נותן השירות**) אשר ייתן שירותי ניקיון ו/או שמירה ו/או אבטחה (להלן בסעיף קטן זה: **השירות**) במבנה ו/או במושכר מטעמו באופן ישיר או באופן עקיף יהיה בעת מתן השירותו בעל רישיון תקף כקבלן שירות בהתאם לסעיף 2. (א) לחוק העסקת עובדים ע"י קבלן כוח אדם, ושנ"ו-1996 (להלן: **רישיון כוח אדם**) ובמעמד חתימת חוזה זה, ומדי פעם לאחר מכן לפי דרישת השוכר, ימציא המשכיר לשוכר העתק של כל רישיון כזה.

(2) אם יודע השוכר כי אין בידי נותן שירות רישיון כוח אדם תקף, יהיה השוכר רשאי להודיע למשכיר בכתב כי תוך פרק זמן של לפחות 20 ימי עבודה שעל המשכיר לדאוג לכך שנותן השירות יקבל רישיון כנדרש וימציא העתק ממנו לשוכר או לחלופין שהשירות יינתן ע"י גורם אחר שיש בידי רישיון תקף כאמור וכן שהמשכיר ימציא העתק מהרישיון לשוכר.

(3) הודיע השוכר כאמור בסעיף 9.ה. (2) לעיל ולא עמד המשכיר בדרישות השוכר בנוגע לשירות הניתן למושכר (למעט לגבי שטחים משותפים במבנה) כאמור בהודעה, תוך פרק הזמן שנקבע לכך, יהיה השוכר רשאי להפסיק לקבל את השירות מנותן השירות ולספק את השירות באמצעות עובדיו ו/או כל גורם אחר שהשוכר יבחר לכך ולהפסיק לשלם למשכיר ו/או לנותן השירות ו/או לכל גורם אחר את התמורה בגין מתן השירות והמשכיר מתחייב בזאת לשתף פעולה עם השוכר בכל הנוגע להפסקת מתן השירות והמשכיר ישפה ויפצה את השוכר בגין כל הוצאה, טענה ודרישה מנותן השירות או מכל גורם אחר בקשר עם הפסקת מתן השירות ע"י נותן השירות.

(4) להסרת כל ספק, האמור לעיל בסעיף 9.ה זה גם יחול על מתן שירות ע"י המשכיר באמצעות עובדים שלו. כמו כן יחול על מתן שירות כל ההוראות והתנאים לכך המפורטים בחוזה ניהול ותחזוקה.

ו. הקבלן ימציא לשוכר כמעמד חתימת חוזה זה תצהיר ובו וזתחייבות כי לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה, לא יועסקו עובדים זויט כמפורט בהוראת תכ"ם, "עידוד העסקת עובדים ישראליים במסגרת התקשרויות הממשלה", חס' 7.4.2.6.

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר.
- ב. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו - וחתימת המשכיר על חוזה זה מהווה ייפוי כוח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בניה ממוסד התכנון הנוגע לעניין לביצוע השינויים - בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמת המוקדמת של המשכיר.
- ג. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

11. תשלומי מסים ומע"מ

- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר (למעט ארנונה בגין מקומות חניה).

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

מודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי חניות אלה תחול על המשכיר ו/או הבעלים ו/או מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.

- ב. השוכר לא יישא בהיטל השכחה או כל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במושכר או לגביו.
- ג. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן א. או ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא שילם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם.
- ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.
- על אף האמור לעיל, אם מנהל הכנס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי הוזהר זה בהתאם לסעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975, אזי ישלם השוכר את המס ישירות לשלטונות המס והמשכיר יהיה פטור מהמצאת חשבונית מס.

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בנוזיקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או חביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בודון.
- (2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבוננו בלבד.
- (3) (א) השוכר יישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר ינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחת של השוכר.
- (ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתכע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום /הוצאה שילץ לשאת בהם.
- (ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו- (ב) דלעיל, המשכיר יישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בצידו ובהצרו, לרבות עקב תחזוקה לקיחה שבתחום אחריות המשכיר.
- (ד) על אף האמור בסעיפים א ו- ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שיעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שירותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השירותים המתחייבים בנכס כאמור.

- (4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".

השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שיישא בהם כאמור

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

בפסקאות (1), (2), 31-(א) ו-(ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שיישא בהם בגין תביעה שהוגש נגדו והנובעת מנוק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכו, לרבות כאמור בפסקו 3(ג) ו-(ד) לעיל.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.

פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בתכ"מ (כמוגדר להלן).

יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא. קיומו זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דרוקא מרמי השכירות הנוגעים לנכס המסוים אליו מתייחסים האירוע והנוק.

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

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

(7) (א) ארע למבנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכולו או במקצתו - בהתאם לייעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנוק, זכאי השוכר לזרוש והמשכיר מתחייב, לשקם את הנכס שניזוק על מתקניו, תוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנוק.

(ב) לא בוצע שיקום מלא של הנכס תוך זמן סביר בהתחשב בהיקף הנוק, אשר היה מאפשר לשוכר לחזור ולעשות בו את השימוש שבגיננו נשכר על ידו, זכאי השוכר:

- (i) לקזז מתשלומיו על פי חוזה זה ו/או בגין דמי שכירות עבור כל נכס שהוא, את כל התשלומים שהיה זכאי להם המשכיר בגין התקופה בה לא עשה השוכר שימוש בנכס או בחלקו כאמור ו/או
- (ii) לבטל חוזה זה בהודעה בכתב בכל עת לאחר קרות נזק האמור בס"ק (7)(א) לעיל.

ב. ביטוח

- (1) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כנון, ולצרף את השוכר כמבוטח משותף.
- כמו כן, מוותר המשכיר על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שיעשה על - ידו יכלול ויתור על זכות שיבוב זו.
- (2) כל צד יבטח את תכולתו במושכו.
- (3) המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצרו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו. לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת. גבול האחריות לאירוע/למקרה ולשנה לא יפחת 4,000,000 ₪.
- (4) השוכר מתחייב לראוג לכסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו ומשמושו במושכו.

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

(5) השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין תביעות שיוגשו נגד המשכיר על ידי כל אדם שבינו לבין השוכר קיימים יחסי עובד ומעביד והגובעות מפעילות השוכר בשטח המושכר, אלא אם כן האירוע נגרם ברשלנות המשכיר.

(6) המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מבטח מורשה, כמפורט בסעיפי חוזה זה. לשוכר עומדת הזכות לבדוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסה והיקף גבולות האחריות המצויים בה. על המשכיר תהא התובה להציג בפני השוכר הפוליסה התקפה מיד עם דרישתה ע"י השוכר.

(7) המשכיר רושם לפניו שהביטוחים המוטלים על השוכר הינם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל וחברה לביטוח בע"מ.

בכל מקום בסעיף 12 זה בו מופיעים הביטויים "השוכר" ו- "המשכיר", פירושם: "לדבות עובדיו ושלוחיו".

13. העברת זכויות, המתאת זכויות וביטול ההחזק

א. בכפוף לנאמר בסעיף 3. ב לעיל מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחר או לאחרים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השימוש במושכר לאחר או לאחרים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.

ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרים בתנאי שישמרו ושיובטחו:

(1) זכויותיו של השוכר בהחאם לחוזה זה

(2) סילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה

(3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.

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

(1) אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר;

(2) אם הודיע המשכיר לשוכר כי הוא אינו מסכים לביטול החוזה או לא ענה להודעת השוכר תוך 30 ימים מיום הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה פרט לסעיף 15 וזאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.

ד. המשכיר יהיה רשאי להמתאות את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הנמחה אם בשל טעות, בתום לב, ישלח השוכר תשלום כלשהו לפי הסכם זה נשוא המתאת זכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמתאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

תקופת השכירות היא למשך 5 שנים מיום מסירת החזקה במושכר כמתחייב עפ"י סעיף 6 לעיל.

15. דמי שכירות

א. בתמורה להתחייבויות המשכיר על פי חוזה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את תשלומי דמי השכירות עבור המושכר בתנאי תשלום כדלקמן:

(1) דמי השכירות הבסיסיים לשטחי המשרדים יהיו 69 ש"ח למ"ר לחודש בתוספת מע"מ כחוק.

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

(2) דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום מסירת המושכר וישולמו ע"י השוכר למשכיר בגין כל רבעון תוך 10 ימים מתחילת הרבעון כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר עבור התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף הרבעון בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).
 לצורך סעיף זה:

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

(3) דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בהעברה בנקאית לחשבון המשכיר שעליו הודיע לחשב משרד האוצר במעמד חתימת חוזה זה. המשכיר יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבוננו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדר כדלקמן:

(1) המשכיר יהיה זכאי לחוספת לדמי השכירות הבסיסיים שנקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיחולו בין המדר היסודי לבין המדר הקובע כמוגדר להלן;

(2) אם המדר הקובע יהיה גבוה מן המדר היסודי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדר הקובע ביחס למדר היסודי;

אם המדר הקובע יהיה נמוך מן המדר היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדר הקובע ביחס למדר היסודי;

לצורך סעיף זה -

"המדר" - מדר המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש ולרבות אותו מדר אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדר רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדר הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מדר אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדר המוחלף;

"המדר היסודי" - מדר המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2019;

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

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

ג. כל חישוב בנוגע לתשלום דמי השכירות יבוצע על בסיס מספר של ימים בשנה ובחודש קלנדרלי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום חודשי יוכפלו ב-12 ודמי שכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו ב-4, לצורך קביעת דמי השכירות השנתיים.

ד. דמי השכירות כאמור לעיל מהווים תשלום סופי למשכיר בגין השכרת המושכר לשוכר ופרט לאמור לעיל לא ישולם למשכיר כל תוספת או סכום נוסף בגין שימוש השוכר במושכר.

16. התחייבויות המשכיר

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

ב. בוטל;

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

ג. בהתאם לדרישות החוק, לרשום את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהזרמת הראשונה ואם לא ניתן לעשות זאת מיד אחרי חתימת חוזה זה, לרשום הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.

17. פינוי המושכר

- א. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בזמן תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, ולהחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם ותפץ, ובמצב תקין בהתאם לאחריותו לפי חוזה זה ובכפוף לכך שהשוכר יהיה רשאי להחזיק במושכר תקופה סבירה נוספת שלא תעלה על 90 יום וכל זאת אם מסיבות טכניות לא יוכל לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין. עבור התקופה הנוספת ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות יחסיים בהתאם למשך החזקה הנוספת.
- ב. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמוהו.

18. ביקורים במושכר

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

19. תרופות במקרה של הפרה

- א. אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך לשוכר והיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או או לגבות סכום זה מחילוט הערבות הבנקאית שניחנה לפי סעיף 5 לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.
- ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב-360 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך למשכיר.
- ג. האמור בסעיפים קטנים א ו-ב לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים לדרוש כל טעור אזור המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.
- ד. פיגור בתשלום דמי השכירות שאינו עולה על 30 ימים - או 45 ימים במקרה של ההשלום הראשון לפי חוזה זה - לא ייחשב כהפרת חוזה זה ואולם במקרה של פיגור שעולה על 30 ימים או 45 ימים, לפי העניין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי העניין.

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

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 לדרווח לטקיד השומה על הכנסותיו ולדרווח 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 בתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב)1 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, 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 המגויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב בתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה,

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

- מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2ב(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 ערכני 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 שנתיים 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 2ב(א) ו-2ב(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 לכביצוע 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 שנתיים 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 הדרושה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר.

21. זכות קיזוז של הממשלה
 לשוכר תהיה זכות לקזוז כל סכום וזמגיע לו על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים מכל סכום המגיע למשכיר מהשוכר או מהמשתמש על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים.
22. הרשאה תקציבית
 נציגי הממשלה החותמים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בכביצוע חוזה זה תוקצבו בתוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנה מספר _____.
23. הודעות
 כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה, למעט בסעיף 14 ב' הרשום לעיל, תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרות שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.
- הודעה שתימסר ביד תיחשב כשנתקבלה ע"י הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כשנתקבלה ע"י הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור.

24. כתובות

המשכיר:

כתובת דוא"ל של המשכיר (לסעיף 14 ב'): atacoron@gmail.com



מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
הגזית נכסיה, רכש ולוגיסטיקה
מנהל הדיור הממשלתי

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

ולראיה באים הצדדים על החתום:

<p>יפעת ענבר, ר"ח חשבת בקרה משרד האוצר 30/5/20</p>	<p>אוריאל גלעד ערן הראל מנהל מטה הדיור הממשלתי</p>
המשכיר:	השוכר:

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

<p>גלעד ברבי, עו"ד מ"ר 59873 רחוב בני נשורים 13, י"ם</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך: 10-5-2020</p>
חותמת:		

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

התוספת הראשונה

עקרונות המדידה

על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לעניין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגינם ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול תחזוקה:

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

לצורך תשלום דמי השכירות ודמי ניהול התחזוקה יחולו עקרונות המדידה לשטחים העיקריים כלהלן:

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

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

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

התוספת השניה - ערבות ביצוע

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

לכבוד
 החשב הכללי
 משרד האוצר

הנדון: ערבות מס': _____

לבקשת _____ אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד
 לסך _____ (במלים: _____) שיוצמד למרד המחירים לצרכן
 מתאריך ____ / ____ / ____ תדרשו מאת _____ (להלן: החייב) בקשר עם חוזה
 _____). אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך שבעה ימים מדרישתכם הראשונה בכתב,
 מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב
 בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב. ערבות זו תישאר בתוקפה
 עד ליום _____ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

_____ חתימה

_____ תאריך



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

נספח א' - תשריט המושכר

--

עמ"ד 17 מתוך 17