



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

**מכרז נ-39 07/26**  
**לשכירת נכס ברחוב המלך דוד 20,**  
**ירושלים**

**יולי 2026**

## הזמנה להציע הצעות

מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי, משרד האוצר (להלן: "עורך המכרז"), יוצא במכרז להשכרת נכס המפורט בטבלה הבאה (להלן: "הנכס"), ומעוניין לקבל הצעות לשכירת הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה להציע הצעות זו (להלן: "ההזמנה").

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

### תוכן עניינים

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| פרטי הנכס .....                    | עמ' 3 |
| קבלת מסמכי המכרז .....             | עמ' 4 |
| תנאי סף .....                      | עמ' 4 |
| סיוורים .....                      | עמ' 4 |
| בדיקות המציע .....                 | עמ' 5 |
| שאלות הבהרה .....                  | עמ' 5 |
| מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה ..... | עמ' 5 |
| ערבות המכרז .....                  | עמ' 5 |
| גשת ההצעות .....                   | עמ' 6 |
| תוקף ההצעה .....                   | עמ' 6 |
| הצעה משותפת והצעה עבור אחר .....   | עמ' 7 |
| בדיקת ההצעות .....                 | עמ' 7 |
| הליך תחרותי נוסף .....             | עמ' 7 |
| הודעה על הזכיה .....               | עמ' 8 |
| כשיר שני .....                     | עמ' 8 |
| התקשרות עם הזוכה .....             | עמ' 8 |
| סמכויות וזכויות עורך המכרז .....   | עמ' 8 |
| הוצאות .....                       | עמ' 9 |
| סמכות שיפוט .....                  | עמ' 9 |
| קניין רוחני .....                  | עמ' 9 |
| סודיות ההצעה וזכות העיון .....     | עמ' 9 |

## פרטי הנכס

1. מדינת ישראל היא בעלת הזכויות בנכס:

| כתובת הנכס           | גוש   | חלקה           | תת-חלקה | מהות הזכות                                                                                    | תיאור הנכס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ, ככל שחל) | גבולות הסטיה לקבלת הצעה כשרה מתחת לאומדן באחוזים | סכום ערבות המכרז בש"ח | מועדי סיורים                                          |
|----------------------|-------|----------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| המלך דוד 20, ירושלים | 30028 | 68 (חלק מחלקה) |         | שכירות לתקופה של עשר (10) שנים עם זכות ברירה (אופציה) לשוכר לתקופה נוספת אחת בת חמש (5) שנים. | מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. שטח רשום של חלקה 674.69 מ"ר. שטח הבנייה הכולל לפי היתר הבניה משנת 2017 הוא 1,113.45 מ"ר ועוד 238.33 מ"ר מרפסות פתוחות ובכלל זה מרפסת גג בשטח של כ-220 מ"ר. הבניין נבנה בשנות ה-30 של המאה העשרים בבנייה מנדטורית. חזיתותיו מחופות אבן. הבניין ללא מעלית וללא חניות צמודות.<br><br>מטרת השכירות היא: <b>כל מטרה חוקית בהתאם לתכנית מאושרת.</b> | קיים אומדן שלא יפורסם.                | 20%                                              | 40,000 ₪              | 16 ביולי 2026 בשעה 11:30 ;<br>21 ביולי 2026 שעה 11:30 |

## תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו:

א. הזוכה יזוכה בתקופת חסד ("גרייס"), קרי: פטור מתשלום דמי שכירות בהתייחס לשנים עשר (12) חודשי השכירות הראשונים, וזאת לצורך עריכת התאמות בנכס על ידי הזוכה. במהלך שנים עשר חודשים אלה ישלם השוכר דמי שכירות מופחתים בשיעור של 15% מדמי השכירות שייקבעו במכרז (בצירוף מע"מ ככל שחל). מובהר כי הפטור האמור יתייחס לתשלום דמי השכירות בלבד, והזוכה יהא חייב בכל התשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם השכירות ועל פי כל דין, לרבות ארנונה, חשמל, מים, מיסים והיטלים, הכל כמפורט בהסכם השכירות. פטור זה מותנה בקיום מלוא תקופת השכירות הראשונה. ככל שההסכם יבוטל בתקופת השכירות הראשונה בשל הפרה של הזוכה, הזוכה יידרש לשלם את דמי השכירות עבור שנים עשר החודשים הראשונים באופן רטרואקטיבי. כתנאי למסירת החזקה בנכס, ולפני קבלת החזקה, ישלם הזוכה את דמי השכירות המלאים בגין החודש ה-13 של תקופת השכירות וזאת בנוסף על מסירת בטוחות וביטוחים כנדרש במכרז זה.

ב. ככל שהזוכה יהיה מעוניין לשפץ את הנכס, יהיה על הזוכה לבצע את שיפוץ המבנה באחריותו הבלעדית ועל חשבונו, תוך קבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך. הזוכה יידרש לקבל הסכמת המשכיר בכתב ומראש לשינויים שיערוך בנכס.

ג. הזוכה יהיה רשאי להשכיר שטחים בנכס בשכירות משנה, בכפוף לקבלת הסכמה מראש ובכתב מהמשכיר ובכפוף לכל דין. לא יהיה בהשכרת משנה כדי לגרוע מחובותיו של הזוכה כלפי המשכיר.

ד. ידוע למציע כי בתיק הבניין של הנכס לא נמצא היתר הבניה המקורי להקמת המבנה. אך אותר היתר בנייה מס' 111360 מיום 14/06/2017, שניתן עבור חיזוק הבניין והחלפת גג

רעפים. המציע לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כלפי עורך המכרז בכל עניין הקשור בכך.

ה. ידוע למציע שהמבנה מיועד לשימור והוא מתחייב, אם יוכרז כזוכה, בהתחייבות יסודית, למלא אחר כל הדרישות של עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים בנושא שימור המבנה.

ו. ידוע למציע כי בחזית הבניין נשמטה ונפלה אבן קרניז אחת ממקומה. לפיכך הנחתה עיריית ירושלים על חיזוק ותיקון אבני החיפוי בקרניז ההיקפי של הבניין במפלס העליון לפני קומת הגג בחזיתות המבנה על פי תוצאות בדיקה הנדסית של מהנדס מוסמך. בהתאם יהיה על הזוכה במכרז לטפל בנושא על אחריותו ועל חשבונו. לשם גילוי נאות מצורפים למסמכי המכרז הודעת עיריית ירושלים על קיום סכנה, סיכום הסיור ההנדסי וצילומים הממחישים את המפגע ואת מיקומו (המצורפים כנספח ט' להסכם שיחתם עם הזוכה).

#### קבלת מסמכי המכרז

2. את מסמכי המכרז ניתן להוריד ללא תשלום מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, בכתובת: [מכרזי מינהל הדיור הממשלתי](#) (להלן: "אתר האינטרנט").

3. את מסמכי המכרז ניתן אף לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) קמפוס אמות, רחוב הרוקמים 2, חולון, בימים א' עד ה', בשעות 09:00 עד 15:00, בתיאום טלפוני מראש, בטל': 03-5386662.

#### תנאי סף

4. כללי –

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

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

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

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

5. תנאי סף מנהליים –

5.1. המציע עומד בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, ככל שהן חלות עליו (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").

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

5.2. הגשת ערבות מכרז כמפורט בסעיף 16 להלן.

#### סיורים

6. המציעים אינם חייבים להשתתף בסיורים שיתקיימו בנכס. יש לוודא את קיומם של הסיורים באתר האינטרנט, יום לפני מועד קיומו של הסיור. מידע שיימסר במהלך הסיורים, יחייב את עורך המכרז רק אם ניתן בכתב והועבר לכלל המציעים.

#### בדיקות המציע

7. באחריות המציעים לבדוק את מצב הנכס וסביבתו ובכלל זה את מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיזי. חזקה על מציע כי בדק בעצמו או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את הנכס ואת סביבתו, בכל ההיבטים הרלוונטיים, ומצאם מתאימים לצרכיו.
8. למציע לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד עורך המכרז או כנגד מי מטעמו, באשר לנכס או לסביבתו, והוא מוותר על כל טענה בדבר אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הנתונים המפורטים בהזמנה מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים, ואין עורך המכרז אחראי לדיוקם או לשלמותם.
9. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בנוגע להתקשרות מושא המכרז, ולמציע לא יהיו כל דרישות או טענות כלפי עורך המכרז או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, עורך המכרז הוא מלכ"ר).
10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בפרק זה, מצ"ב **בנספח 4** תמונות של הנכס. תמונות הנכס הן חלקיות בלבד והכללתן במסמכי המכרז אינה באה להחליף סיור בנכס. משתתף במכרז הבוחר להסתמך על תמונות הנכס לא יבוא בטענות כלשהן כלפי עורך המכרז.

### שאלות הבהרה

11. בכל מקרה של אי בהירות או הערות בנוגע למכרז או לתנאיו ניתן לפנות לעורך המכרז בשאלות הבהרה, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי החיצוני לוועדת המכרזים, בדוא"ל: office@bbz.law, עד לא יאוחר מיום 27 ביולי 2026 בשעה 12:00. ועדת המכרזים תשיב לשאלות הבהרה עד לא יאוחר מיום 9 באוגוסט 2026.

### מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה

12. תשובות והבהרות תינתנה בכתב בלבד ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. רק תשובות והבהרות בכתב יחייבו את עורך המכרז. תשובות עורך המכרז לשאלות שהוגשו כאמור לעיל, יפורסמו בדף המכרז שבאתר האינטרנט. על מציע להתעדכן בתשובות עורך המכרז וכן בעדכונים שוטפים אשר יפורסמו כאמור בנוגע למכרז זה.
13. במענה לשאלות הבהרה עורך המכרז רשאי לבצע כל שינוי במסמכי המכרז, וכן ליתן פרשנות או הבהרה להוראות מסמכי המכרז.
14. עורך המכרז אינו מחויב לנוסח שאלה שהוגשה, ובכלל זה רשאי עורך המכרז, בעת ניסוח תשובות הבהרה שישלחו למציעים, לקצר נוסח של שאלה או לנסח מחדש. נוסח התשובות של עורך המכרז הוא הנוסח המחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז.
15. עורך המכרז שומר לעצמו את הזכות להשיב לשאלות הבהרה שהוגשו לאחר המועד הקבוע בסעיף 12, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

### ערבות המכרז

16. המציע ימציא המחאה בנקאית לפקודת מינהל הדיור הממשלתי, החשב הכללי, משרד האוצר או ערבות בנקאית מבנק בארץ שהוא תאגיד בנקאי שקיבל רישיון בנק לפי סעיף 4(א1)(א) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, או ערבות חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם לסכום הערבות המפורט בסעיף 1 לעיל ועל פי הנוסח המדויק של כתב הערבות המצורף **בנספח 2** (סכום הערבות ותוקף הערבות מצוינים **בנספח 2**).
17. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד מיחיד המציע.
18. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בתקופה נוספת שלא תעלה על ארבעה חודשים על פי דרישת עורך המכרז. ניתנה דרישה כאמור יאריך המציע את תוקף ערבות המכרז ויאריך תוקף ההצעה בהתאם. מציע שלא יאריך את ערבותו, רשאי עורך המכרז לחלט את ערבותו, וכן לפסול את הצעתו.
19. מציע אשר הצעתו לא זכתה, ולא הוכרז כשיר שני (או כשיר שלישי, וכן הלאה), תוחזר לו ערבות המכרז תוך 14 ימים ממועד ההכרזה על הזוכה.
20. המציע יהיה רשאי לפנות לעורך המכרז, עד 10 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות, ולהגיש לאישורו באמצעות כתובת הדוא"ל הנזכרת בסעיף 11 לעיל, טיוטה של ערבות ההצעה מאת הגורם המנפיק ובנוסח המצורף **בנספח 2**. עורך המכרז יבחן את טיוטת הערבות ויהיה רשאי לדרוש שינויים בנוסח על מנת להתאימו לדרישות מכרז זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות

ועדת המכרזים או מי מטעמה לדרוש עריכת שינויים או תיקון פגמים בנוסח הערבות או להתעלם מהם בהתאם להוראות הזמנה זו. יודגש כי אין בבדיקת ערבות ההצעה כדי להטיל אחריות או חבות כלשהי על עורך המכרז או על ועדת המכרזים או מי מטעמם, וכן אין בה כדי לשחרר את הזוכה מאחריות לבדיקת הערבות, והוא לא יחזור אל עורך המכרז או אל ועדת המכרזים או אל מי מטעמם בכל טענה או דרישה או תביעה כלשהי.

### הגשת ההצעות

21. על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, ללא כל סימני זיהוי של המציע, שעליה יירשם מספר המכרז בלבד, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, בשעות ובימי העבודה וזאת עד לא יאוחר מיום 18.8.2026, בשעה 11:00 (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת ההצעות").

22. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה ביטחונית, האורכת כ-15 דקות.

23. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום 10.8.2026, החל מהשעה 9:00.

24. המציע יכניס למעטפת ההצעה או ידביק על גביה מעטפה נוספת סגורה היטב, ללא פרטי המציע על גבה, ובתוכה יופיעו שם המציע ופרטי איש קשר מטעמו (מספר טלפון וכתובת), לשם החזרת המעטפה במקרה הצורך.

25. הצעת המציע תכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם מלאים וחתומים על פי הוראות ההזמנה:

- 25.1. מסמכי ההזמנה, כשהם חתומים בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 25.2. התשובות לשאלות ההבהרה, כשהן חתומות בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 25.3. הצהרת והצעת המציע המצורפים כנספח 1. המציע יחתום על נספח זה בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 25.4. ערבות המכרז, כמפורט בסעיפים 16 עד 19 לעיל.
- 25.5. נסח עדכני מרשות התאגידים – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 25.6. אישור מורשי חתימה עדכני, חתום על ידי עו"ד או רו"ח – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 25.7. נספח 3 – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק).
- 25.8. אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל (ככל שהמציע חייב להגיש אישורים אלה לפי החוק).
26. כאשר המציע הוא תאגיד יחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 25 לעיל על ידי מי שהוא מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת התאגיד.
27. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של מסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהם, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
28. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. האמור לעיל חל גם על מי ששולט במציע, או הנשלט על ידי המציע, או הנשלט על ידי גורם שלישי השולט גם במציע. לצורך כך יהיה למונח "שליטה" המשמעות שניתנה לו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

### תוקף ההצעה

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

## הצעה משותפת והצעה עבור אחר

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

## בדיקת ההצעות

35. עורך המכרז או צוות מטעמו, אשר יכול לכלול יועצים חיצוניים, יבדקו את ההצעות במכרז, ובכלל זאת עמידת המציעים בתנאי הסף (ככל שקיימים) ובמחיר המינימום (ככל שנקבע), את צירוף כלל המסמכים והאישורים הנדרשים בהזמנה ואת תקינותם, והמלצותיהם יובאו בפני ועדת המכרזים.
36. ועדת המכרזים או מי מטעמה רשאית לבקש ממציע לבאר פרט מסוים מתוך הצעתו, להשלים פרט חסר מתוכה או להמציא מסמך נוסף או חלופי המוכיח את עמידתו בתנאי המכרז ובתנאי הסף של המכרז, וזאת בתוך פרק זמן קצוב. אי מענה לפניה כאמור, או מענה שלא בפרק הזמן שהוגדר עלול לגרום לפסילת ההצעה.
37. לאחר שניתנה למציע הזדמנות להשלים ולתקן, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה שעדיין אינה עונה על דרישות המכרז, או, בהתאם לשיקול דעתה, לבקש השלמה נוספת.
38. הצעה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל.

## הליך תחרותי נוסף

39. ייערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, על דרך של התמחרות, במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, לרבות בהיוועדות חזותית. יצוין כי אם כל ההצעות אשר יוגשו יחרגו לרעה מהאומדן, עורך המכרז יהיה רשאי להחליט כי לא יקוים הליך תחרותי נוסף.
40. בהתמחרות יהיו רשאים להשתתף כל המציעים בעלי ההצעות הכשרות.
41. ככל שיתקיים הליך תחרותי נוסף, ועדת המכרזים תודיע למציעים הרשאים להשתתף בו, לפי התנאים שפורטו לעיל, כי הם רשאים להשתתף בהליך התחרותי הנוסף במועד שתורה הוועדה. מציע אשר ייבחר שלא להשתתף בהליך התחרותי הנוסף, או שישתתף בו אך לא יגיש במהלכו הצעה נוספת, יראו את הצעתו הראשונה שהוגשה במענה למכרז כהצעתו הסופית.
42. ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של ₪ (שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה בלבד (לא כולל מע"מ).
43. המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יהיה מציע שיתנדב לכך או שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות (במקרה של מספר מתנדבים או אף מתנדב).
44. ההתמחרות תסתיים כאשר אף אחד מהמציעים לא יהיה מוכן להעלות את הצעתו מעבר להצעה המשופרת הגבוהה ביותר, במדרגות שנקבעו.
45. הצעת המציע לשכור את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב בהליך התחרותי הנוסף תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה.
46. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראיה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע. בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייבים המציעים לחתום על הצעותיהם המשופרות, ככל שיוגשו. הפרוטוקול וההצעה הזוכה יצורפו כנספח להסכם ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

## הודעה על הזכייה

47. ועדת המכרזים תחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או שתחליט שלא לבחור בכל הצעה שהיא, בהתאם לתקנה 21 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"). למציעים תימסר הודעה בכתב מטעם הוועדה על החלטת ועדת המכרזים. אמת המידה לבחירת הזוכה תהיה גובה דמי השכירות המוצעים בלבד, קרי ההצעה הגבוהה ביותר – תזכה, ובלבד שהיא מצויה בגבולות הסטיה מהאומדן שנקבעו (ככל שנקבעו) או שהוועדה מצאה כי יש לקבלה, מנימוקים שיירשמו בפרוטוקול, על אף היותה חורגת מגבולות הסטיה מהאומדן.

### **כשיר שני**

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

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

50. ועדת המכרזים תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי להכריז גם על "כשיר שלישי" וכן הלאה. הכשירים הנוספים יעמדו בדרישות המפורטות בסעיף 48 לעיל, בהתאמה.

### **ההתקשרות עם הזוכה**

51. תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז או כל פרק זמן ארוך יותר ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, ימציא הזוכה לעורך המכרז את ההסכם על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעורך המכרז בעקבות זכיותו כמפורט במכרז זה.

52. להבטחת ביצוע כל התחייבויות הזוכה על פי ההסכם, פיצוי עורך המכרז על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד הזוכה בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא הזוכה לעורך המכרז תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז, ערבות בנקאית דיגיטאלית בלתי מותנית בנוסח הערבות שבנספח ד' להסכם, בסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שישה (6) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל. הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף לפחות עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

53. אם הזוכה הוא תאגיד, הזוכה יצרף גם נסח עדכני המראה כי לא מצוינים חובות אגרה שנתית עבור השנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה, וכי לא מצוין שהתאגיד מפר חוק או שהוא בהתראה לפני רישום כתאגיד מפר חוק.

54. אם הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה שבבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שהזוכה הוא בעל המניות היחיד בחברה האמורה.

55. אם יחיד הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה או שותפות רשומה שבבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שכל יחיד הזוכה, והם בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה האמורה או השותפים בשותפות האמורה, בהתאמה.

56. ההסכם יכנס לתוקפו עם חתימת מורשי החתימה במשרד האוצר עליו.

### **סמכויות וזכויות עורך המכרז**

57. אם התגלה פגם בהצעת המציע לרבות תוספת, חוסר, שינוי או הסתייגות בין בגוף המסמכים, בין במסמכים נלווים ובין בדרך אחרת, ינהג עורך המכרז בהתאם לשיקול דעתו המוחלט, והוא רשאי, בין היתר, לפסול את ההצעה או להתעלם מכל שינוי, תוספת או הסתייגות כאמור, לראותם כאילו לא נעשו ולראות את ההצעה ככשרה, וכל החלטה של עורך המכרז, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, יחייבו את המציע לכל דבר ועניין.

58. בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שעורך המכרז יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו בתנאים שיקבע ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, ביחס לכל סעיפי המכרז ללא יוצא מן הכלל: (א) לאפשר למציע שהצעתו מסויגת, חסרה או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו לרבות צירוף אסמכתאות נוספות להוכחת עמידה בתנאי הסף; (ב) לדון עם מציע בפרטי הצעתו ולבקש מהמציעים, שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בין אם מדובר במציע בודד ובין אם מדובר במספר מציעים (לרבות דיון עם חלק מהמציעים בלבד), לתקן את הצעותיהם, בין בעל פה ובין בכתב, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים.

59. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית ועדת המכרזים לפסול הצעה או לבטל את ההכרזה על הזוכה גם במקרים הבאים:

- 59.1. יש בידי ועדת המכרזים הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.
- 59.2. התברר לוועדת המכרזים כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה או שהזוכה לא גילה עובדה מהותית, אשר לדעת ועדת המכרזים היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז.
- 59.3. התרחש אירוע אשר יש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד מציע, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות הטלת עיקולים על נכסי המציע, כולם או חלקם, או שמונה לנכסי המציע, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- 59.4. התברר לוועדת המכרזים כי הועבר 25% או יותר מהון המניות הנפרע והמונפק של הזוכה, ללא הסכמה מראש ובכתב של ועדת המכרזים.
- 59.5. לעורך המכרז או לרשויות אחרות יש ניסיון רע עם המציע, ואם מדובר בתאגיד – גם ניסיון רע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.
- 59.6. אם המציע ינהג בחוסר תום לב או יפר התחייבות מהתחייבויותיו לפי ההזמנה, לרבות אי הארכת ערבות המכרז כנדרש או אי המצאת ההסכם על ידי הזוכה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא עם ההסכם החתום, עורך המכרז יהיה רשאי, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז.
- 59.7. החלטת הוועדה כאמור בסעיף זה תינתן לאחר מתן הזדמנות למציע להשמיע את טענותיו בעניין זה בפני ועדת המכרזים.
60. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבטל את המכרז, כולו או חלקו, לשנותו ולעדכנו, או לדחותו מכל סיבה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי. עורך המכרז לא יהיה חייב לפצות את המציעים במקרה של ביטול המכרז.

#### הוצאות

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

#### סמכות שיפוט

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

#### קניין רוחני

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

#### סודיות ההצעה וזכות העיון

64. עורך המכרז מתחייב שלא לגלות תוכן ההצעה לצד שלישי שאינו מעובדי עורך המכרז או יועצים המועסקים על ידו לצורך המכרז, אשר גם עליהם תחול חובת הסודיות ואי השימוש בהצעה אלא לצורכי המכרז בלבד.
65. יחד עם זאת, בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות מציעים שלא זכו במכרז רשאים לבקש לעיין בהצעה הזוכה, וכן במסמכים נוספים הקשורים במכרז מלבד במסמכים שהם בגדר סוד מסחרי או מקצועי או שעלולים לפגוע בביטחון המדינה, יחסי החוץ שלה, כלכלתה וביטחון הציבור.
66. אם ברצון מציע למנוע עיון בסעיפים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי, סוד מקצועי, או כל טעם אחר המוזכר בתקנות, עליו לציין זאת באופן מפורש במכתב נלווה להצעתו, בצירוף הנימוקים לכך. מובהר כי לא יהא בעצם הבקשה כדי למנוע עיון בסעיפים הרלוונטיים, והחלטה בנושא תתקבל על ידי ועדת המכרזים, ולמציע לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד ועדת המכרזים או עורך המכרז או מי מטעמם בקשר לכך.
67. מציע שטען שחלק מסוים מהצעתו הוא סוד מסחרי או מקצועי, יהיה מנוע מלדרוש לעיין בחלק זה של ההצעה הזוכה.
68. במקרה בו ועדת המכרזים תדחה את טענת הזוכה בדבר היות חלקים מהצעתו סוד מסחרי או מקצועי, עורך המכרז יודיע לו על כך לפחות 5 ימי עבודה טרם העמדת זכות העיון בפועל.

69. בכפוף לאמור לעיל, בהשתתפותו במכרז מסכים המציע, כי הצעתו תועמד במלואה, על נספחיה, לעיונם של יתר המציעים במכרז בהתאם להוראות הדין והתקנות.

|                  |             |
|------------------|-------------|
| שם / חותמת המציע | חתימת המציע |
|------------------|-------------|

|                  |             |
|------------------|-------------|
| שם / חותמת המציע | חתימת המציע |
|------------------|-------------|

|                  |             |
|------------------|-------------|
| שם / חותמת המציע | חתימת המציע |
|------------------|-------------|

## נספח 1

**הצהרת והצעת המציע**

אני הח"מ:

1. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_  
ת"ז / מס' תאגיד \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_  
ת"ז / מס' תאגיד \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_  
ת"ז / מס' תאגיד \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

לאחר שעיינתי במסמכי ההזמנה להציע הצעות של המכרז שבכותרת, אני מציע לשלם תמורת שכירת הנכס, בהתאם לתנאי הסכם השכירות, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), **לא כולל מע"מ**.

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

**דמי השכירות החודשיים המינימאליים שניתן להציע הם לא יפורסם** ש, **לא כולל מע"מ**. הצעות שיפחתו מסכום זה ייפסלו על הסף.

**בנוסף הריני להצהיר כי:**

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

הנוכחי (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.

6. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, לרבות נספח זה, יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.

7. הצעתי זו היא בלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות או לתקופה נוספת של 120 ימים, בהתאם לקביעת עורך המכרז.

8. להבטחת קיום ההצעה מצורפת בזאת ערבות מכרז בתוקף, בנוסח ובסכום המפורטים במסמכי ההזמנה להציע הצעות.

9. אם תתקבל הצעתי אני מתחייב, תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז או כל פרק זמן ארוך יותר, ככל שייקבע על ידי עורך המכרז, להמציא את הסכם השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידי, בצירוף כל המסמכים שעלי להגיש לעורך המכרז בעקבות הזכייה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם השכירות.

10. אם מסיבה כלשהי לא אעמוד בהתחייבויותי אני מסכים כי ערבות המכרז תחולט, כולה או מקצתה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.

11. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד – אנו מצהירים כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

12. ככל שההצעה מוגשת על ידי מציע שאינו תאגיד (יש לסמן את האפשרות הנכונה):

☐ אני מצהיר כי אני חייב לנהל פנקסי חשבונות ורשומות ואיני חייב בחובות דיווח על פי על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ועל פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

☐ מצ"ב אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הני"ל.

|       |        |       |
|-------|--------|-------|
| _____ | _____  | _____ |
| חתימה | שם מלא | תאריך |
| _____ | _____  | _____ |
| חתימה | שם מלא | תאריך |
| _____ | _____  | _____ |
| חתימה | שם מלא | תאריך |

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

מס' פקס': \_\_\_\_\_

דוא"ל (כתובת אימייל): \_\_\_\_\_

### אישור

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

מאשר את חתימת המציע לעיל \_\_\_\_\_,

ת"ז/מס' \_\_\_\_\_ תאגיד \_\_\_\_\_

באמצעות \_\_\_\_\_ ה"ה \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת התאגיד [\*מחק את המיותר]

מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

## נספח 2

### ערבות מכרז

שם מנפיק הערבות: \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון: \_\_\_\_\_  
מספר הבנק ומספר הסניף: \_\_\_\_\_  
אם המנפיק הוא בנק

### הנדון: כתב ערבות (ללא הצמדה)

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי  
ערבות מס' \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 40,000 ₪ (במילים שקלים חדשים) אשר  
תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב"), בקשר עם  
מכרז נ-39/07/26.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך .

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

דרישה על פי ערבות זו יש להעביר לידי מנפיק הערבות, שכתובתו: \_\_\_\_\_.

|              |        |       |
|--------------|--------|-------|
| _____        | _____  | _____ |
| חתימה וחותמת | שם מלא | תאריך |

## נספח 3

**תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים**

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

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

\_\_\_\_\_  
(חתימת המצהיר)

**אימות**

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

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אישור עורך דין - לתאגיד**

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

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

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

\_\_\_\_\_  
חתימה

## נספח 4

### תמונות הנכס















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

**הסכם שכירות בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2026

בין: **ממשלת ישראל**  
 בשם מדינת ישראל  
 באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
 אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים (חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ),  
 קמפוס אמות, רחוב הרוקמים 2, חולון  
 דוא"ל: \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכיר")

**מצד אחד**

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

**מצד שני**

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

**לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא ופרשנות**
  - 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.2. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן :
 

**נספח א' - כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה ונספח הצהרת והצעת המציע.**  
**נספח ב' - הוראות הביטוח.**  
**נספח ג' - כתב הרשאה לחיוב חשבון.**

- נספח ד' -** ערבות בנקאית דיגיטאלית.
- נספח ה' -** פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר.
- נספחים ו'-(1)-(3) -** טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל.
- נספח ז' -** טופס מע"מ 36.
- נספח ח' -** חוות דעת מורשה מתו"ס לעניין נגישות נכסים בלבד.
- נספח ט' -** מסמכי רקע בדבר מפגע אבני הקרניז (הודעת העירייה על קיום סכנה, סיכום סיור הנדסי וצילומים).

## 2. הגדרות

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

- 2.1. **"המושכר" או "הנכס"** – מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. שטח רשום של חלקה 674.69 מ"ר. שטח הבנייה הכולל לפי היתר הבניה משנת 2017 הוא 1,113.45.
- 2.2. **"מ"ר ועוד 238.33 מ"ר"** מרפסות פתוחות ובכלל זה מרפסת גג בשטח של כ-220 מ"ר.
- 2.3. **"מ"ר הבניין נבנה בשנות ה-30"** של המאה העשרים בבנייה מנדטורית. חזיתותיו מחופות אבן. הבניין ללא מעלית וללא חניות צמודות, ברח' המלך דוד 20, ירושלים, הידוע כגוש 30028, חלקה 68 (חלק מחלקה), תת חלקה נ-39/07/26.
- 2.4. **"המדד"** – מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- 2.5. **"התאריך הקובע"** – מועד לביצוע תשלום דמי שכירות בהתאם להסכם זה.
- 2.6. **"המדד הידוע"** – המדד האחרון שפורסם באופן רשמי, נכון לתאריך הקובע, גם אם טרם פורסם המדד בגין אותו חודש.
- 2.7. **"מדד הבסיס"** – המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- 2.8. **"המדד הקובע"** – המדד הידוע בתאריך הקובע.
- 2.9. **"ריבית בסיס"** – ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.
- 2.10. **"ריבית פיגורים החשב הכללי"** – שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 **"קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי"** או כל הוראת תכ"ס שתחליף אותה.
- 2.11. **"חודש"** – חודש על פי לוח השנה האזרחי (הלוח הגרגוריאני).
- 2.12. **"רבעון"** – חודשים ינואר עד מרץ, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר ואוקטובר עד דצמבר בכל שנה קלנדרית.

## 3. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

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

3.2. כי ידועים לו מלוא התנאים המיוחדים המפורטים בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות **שבנספח א'**, והשוכר מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניינים אלה, והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בנוגע לאמור בתנאים מיוחדים אלה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של המושכר על מערכותיו. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, השוכר יבצע, לפי הבנתו, בעצמו, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, בכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, עבודות, על מנת להכשיר את המושכר לשימוש, אם הוא יבחר בכך. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.

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

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

3.6. כי פנה לעירייה / לרשות המקומית ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש על פי כל דין.

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

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

#### 4. השכירות

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

#### 5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למטרה המצוינת **בהזמנה להציע הצעות** בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

#### 6. תקופת השכירות

6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של עשר (10) שנים (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**") החל מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "**מועד המסירה**").

בכפוף לאמור בפסקה השלישית לס"ק זה להלן, ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה לאחת תקופות נוספות בנות חמש (5) שנים כל אחת (להלן: "**תקופות השכירות הנוספות**"), ובלבד שמסר למשכיר, בהודעה מראש ובכתב לפחות תשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה ו/או אחת מתקופות השכירות הנוספות, על רצונו בהארכת השכירות, ובלבד שהשוכר לא הפר בהפרה יסודית את התחייבויותיו כלפי המשכיר בתקופת השכירות הראשונה ו/או בתקופות השכירות הנוספות או הפר התחייבויותיו כלפי המשכיר בהפרה רגילה ולא חזר בו מהפרה זו לאחר התראת המשכיר בכתב. הוארכה תקופת השכירות הראשונה ו/או אחת מתקופות השכירות הנוספות כאמור – יהא השוכר חייב להמציא

למשכיר עד לא יאוחר מ-30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את אישורי הביטוחים שיהיו תקפים אף ביחס לתקופת השכירות הנוספת וכן את הארכת תוקפה של הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 18 להלן. הוראות הסכם זה תחולנה אף ביחס לתקופות השכירות הנוספות, ככל שתתממשנה.

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר במועד המסירה ובלבד שהשוכר שילם למשכיר את דמי השכירות עבור הרבעון הראשון (החלה תקופת השכירות באמצע הרבעון – ישלם השוכר למשכיר סכום השווה לדמי שכירות עבור רבעון לפני וכתנאי לקבלת החזקה במושכר), והמציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.7 להסכם זה להלן, את הביטוחים הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן ואת הביטוחות הקבועים בסעיף 18 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 20 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

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

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

## 7. דמי השכירות

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

7.2. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד, כך שדמי השכירות הבסיסיים יוכפלו ביחס שבין המדד הקובע למדד הבסיס.

7.3. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בס"ק 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.

7.4. תקופת חסד (גרייס):

7.4.1. הזוכה יזוכה בתקופת גרייס במהלכה יהיה פטור חלקית מתשלום דמי שכירות בהתייחס לשנים עשר (12) חודשי השכירות הראשונים, וזאת לצורך עריכת התאמות בנכס על ידי הזוכה. במהלך שנים עשר חודשים אלה ישלם השוכר דמי שכירות מופחתים בשיעור של 15% מדמי השכירות שייקבעו במכרז (בצירוף מע"מ ככל שחל).

7.4.2. מובהר כי הפטור החלקי האמור יתייחס לתשלום דמי השכירות בלבד, והזוכה יהא חייב בכל התשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם השכירות ועל פי כל דין, לרבות ארנונה, חשמל, מים, מיסים והיטלים.

7.4.3. פטור חלקי זה מותנה בקיום מלוא תקופת השכירות הראשונה. ככל שההסכם יבוטל בתקופת השכירות הראשונה בשל הפרה של הזוכה, הזוכה יידרש לשלם את דמי השכירות עבור שנים עשר החודשים הראשונים באופן רטרואקטיבי.

7.4.4. כתנאי למסירת החזקה בנכס, ולפני קבלת החזקה, ישלם הזוכה את דמי השכירות המלאים בגין החודש ה-13 של תקופת השכירות וזאת בנוסף על מסירת בטוחות וביטוחים כנדרש במכרז זה.

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

- 7.5.1. במועד חתימת הסכם זה יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המצורף **כנספח ז'**.
- 7.5.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין השכירות (אם חל חיוב בתשלום), ישולמו על ידי השוכר ישירות לאגף מכס ומע"מ.
- 7.5.3. מובהר כי אי תשלום המע"מ על ידי השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו – יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 20 להלן.
- 7.5.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.
- 7.6. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל הרבעון מראש, וזאת בראשון לכל רבעון.
- 7.7. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף **כנספח ג'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, על ידי הפקדה לחשבון מס' 0250922 בבנק הדואר על שם מינהל הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף את כתב הוראת הקבע מדי פעם על ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.
- 7.8. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו על ידי המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים לעיתים בביצוע גבייה זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר ומכל זכויות המשכיר על פי הסכם זה.
- ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, ייתכן שייגבו מחשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגבייה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגבייה ואין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך, כל זאת מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וכל זכויות המשכיר על פי הסכם זה.
- 7.9. במקרה בו יפר השוכר את התחייבותו לתשלום דמי השכירות בסכום ובמועדים הקבועים לעיל והוראת הקבע לגביית תשלום דמי השכירות החודשיים לא תכובד כלל או שתכובד בחלקה – ישלם השוכר למשכיר את כל התשלומים החלים עליו כאמור, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר, בצירוף ריבית בסיס, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי: סכום הריבית מצטבר לקרן הסכום שבפיגור, אחת לרבעון. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר את הסכום שבפיגור, יחויב השוכר בנוסף על תשלום הקרן שבפיגור, בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי.
- למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל במלואן ובמועדיהן, יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי אף לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.
- הפרת סעיף 7 זה על תנאותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 8. תשלומים והוצאות

- 8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במושכר, כמפורט בס"ק 6.2 ו-6.3 לעיל, וכלה במועד השבת החזקה **בפועל** לידי המשכיר או עד תום תקופת השכירות, לפי המאוחר, את התשלומים כדלקמן:
- 8.1.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע

עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.

8.1.2. כל האגרות והתשלומים בגין ועד בית ו/או דמי ניהול ו/או דמי אחזקה הנגבים בבניין בו מצוי המושכר, צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בס"ק 6.2 ו-6.3 לעיל, יחתום השוכר על טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה **כנספחים ז'(1)-(3)**.

8.4. השוכר יגרום לכך שכל התשלומים שייגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל, יחויבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד.

לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם על ידי המשכיר בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע על ידי המשכיר.

8.5. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.

8.6. בתום כל שנת שכירות או תוך זמן סביר מדרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

8.7. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר – יהיה על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

ביצוע התשלומים החלים על השוכר כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

## 9. חיובי השוכר

9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.

9.2. השוכר יתקן כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו למושכר ו/או למערכות המשרתות את המושכר, על ידו ו/או הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידו) ו/או כל אדם אחר. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי למשכיר אין כל אחריות לתקינות וגם/או לתיקון המערכות הקיימות והמותקנות במושכר וגם/או התכולה שבמושכר, לרבות מכשיר אינטרקום והמוזגנים הקיימים, ככל שקיימים, במושכר.

9.3. למרות האמור בס"ק 9.1 ו-9.2 לעיל מוסכם כי המשכיר יהא אחראי לתקן כל נזק ו/או קלקול שיתהווה במושכר ו/או במערכות המושכר, שינבע מבלאי סביר, ובלבד שהנזק

ו/או הקלקול כאמור לא נגרמו, בין במעשה ובין במחדל, על ידי השוכר וגם/או על ידי כל מי מטעמו.

9.4. לא החזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, יישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לעניין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחויב השוכר בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

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

9.5. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו, לצלמו כפי שהוא במעמד הביקור, ולהציג את הצילומים באתרי המרשתת במסגרת פרסום מכרז, וכן כדי להראות את הנכס לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים בשלושת החודשים האחרונים של תקופת השכירות, לפחות שעה אחת בשבוע, בשעות היום, בימי העבודה המקובלים במשרדי ממשלה. השוכר מתחייב עוד לאפשר למשכיר לתלות שלט על חזית המושכר (מעקה מרפסת או חלון), באופן שלא יסתיר את אור השמש, לצורך פרסום העמדת המושכר להשכרה ו/או למכירה, וזאת בשישים הימים האחרונים של תקופת השכירות.

9.6. השוכר מתחייב להתקין ולבצע, בהתאם לדרישת הדין את כל התאמות הנגישות הנדרשות לשימושים במושכר עבור אנשים עם מוגבלויות, על חשבון, וידאג לקבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס מורשה זרוע העבודה שלפיו המושכר מונגש כדין. השוכר מתחייב להציג אישור מקורי זה למשכיר ולהמציא לידי המשכיר עותק ממנו, בנוסח המצורף **בנספח ח'**, כתנאי לתחילת פעילות במושכר.

## 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא ייהרס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו **ללא הסכמת המשכיר, שתינתן, ככל שתינתן, מראש ובכתב**. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבון של השוכר.

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

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

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

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

11. שלטים

השוכר לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שיישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רישיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

12. אחריות הצדדים לנזקים

12.1. השוכר והוא בלבד, הינו ויהא אחראי על פי דין, לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או לרכושו של השוכר ו/או לתכולת המושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם, ולרבות נזקים הנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, ולרבות מעשי ו/או מחדלי מי מעובדיו, אורחיו, אנשים מטעמו ו/או עקב פעילותו ו/או פעילות מי מטעמו במושכר ו/או עקב השימוש ו/או פעילותו לרבות בין אם הנזק נגרם במושכר או מחוצה לו.

12.2. כמו כן, בהתייחס לתקופת השכירות (כל אחת מתקופות השכירות המצוינות בהסכם זה תיקרא להלן גם: "תקופת השכירות") ו/או ההחזקה של המושכר על ידי השוכר, בפועל, יהא השוכר והוא בלבד אחראי לתשלום פיצויים, לרבות שכ"ט סביר של עו"ד, שיוטלו בפסק דין חלוט, עקב ו/או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במושכר ו/או בקשר עם החזקתו ו/או השימוש במושכר, ועל המשכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.

12.3. המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בכניסה למושכר או ביציאה ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות, בהתאם להוראת ס"ק 12.1 לעיל, בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.

12.4. חשבונות המשכיר יהיו ראייה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

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

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

12.7. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות ו/או רשלנות של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

12.8. כל אחד מהצדדים לא יישא בכל אחריות שהיא, בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של הצד השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו, לפצות ו/או לשפות את משנהו, בגין כל הוצאה או פיצוי שהצד השני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הצד הראשון.

12.9. בכל מקרה, בין אם יערוך השוכר ביטוח תכולה ורכוש, צעד המסור לשיקול דעתו, ובין אם לאו, מסיר השוכר מהמשכיר כל אחריות לכל נזק ו/או אובדן מכל מין וסוג שהוא,

אשר ייגרם לתכולה ו/או לרכושו של השוכר ו/או של מי מטעמו, והשוכר פוטר את המשכיר מכל אחריות כאמור. הפטור מאחריות כאמור, הינו אף לטובת כל מי מטעם המשכיר, לרבות מנהלים, עובדים, קבלני משנה ו/או כל אדם אחר שבשרות המשכיר.

12.10. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה/מומחים והוצאות משפט, והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

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

### 13. טיפול במפגע אבני הקרניז

13.1. מבלי לגרוע מהצהרות השוכר ומיתר הוראות הסכם זה, מצהיר השוכר כי ידוע לו שבחזית הבניין נשמטה ונפלה אחת מאבני הקרניז ההיקפי, וכי מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים הוציאה הודעה על קיום סכנה (מס' תיק 2025/0048.00, גוש 30028 חלקה 68, דרגת סכנה ב') הכוללת דרישה לחיזוק ותיקון אבני החיפוי בקרניז ההיקפי של הבניין במפלס העליון שלפני קומת הגג, בכל חזיתות המבנה, על פי תוצאות בדיקה הנדסית של מהנדס מוסמך (להלן: "המפגע"). לשם גילוי נאות מצורפים כנספח ט' להסכם זה הודעת עיריית ירושלים על קיום סכנה, סיכום סיור הנדסי וצילומים הממחישים את המפגע ואת מיקומו. מובהר כי המסמכים שבנספח ט' הם מסמכי רקע בלבד ואינם ממצים את היקף המפגע והעבודות הנדרשות, וכי התחייבות השוכר חלה על מלוא הטיפול הנדרש בפועל להסרת המפגע ולתיקון הקרניז בכל חזיתות המבנה, כפי שייקבע על פי בדיקה הנדסית מלאה ועל פי דרישות הרשויות המוסמכות.

13.2. על אף האמור בסעיפים 9.3 ו-12.7 להסכם זה, ומבלי לגרוע מכל חובה אחרת של השוכר על פי הסכם זה, מקבל על עצמו השוכר, בהתחייבות יסודית, את הטיפול המלא במפגע על אחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, ולמשכיר לא תהא כל חבות או אחריות לטיפול במפגע או לעלותו, וזאת על אף שהמפגע נובע ממצב הבנייה הקיים של המבנה ואינו תוצאה של מעשה או מחדל של השוכר.

13.3. השוכר מתחייב להשלים את הטיפול במפגע בתוך שישים (60) ימים ממועד המסירה, ולהמציא למשכיר אישור מאת מהנדס מוסמך ואישור מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים בדבר הסרת הסכנה ותקינות הקרניז לאחר הטיפול.

13.4. הואיל והמבנה מיועד לשימור, יבצע השוכר את הטיפול במפגע בליווי ובפיקוח מהנדס שימור מוסמך ומשמר מבצע בעל ניסיון, בתיאום עם מחלקת השימור ומחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים, ובהתאם לכל דין, היתר ואישור נדרשים; כל היתר, אישור או דרישה של רשות מוסמכת בקשר עם הטיפול יחולו על השוכר ועל חשבונו.

13.5. השוכר אחראי בלעדית לבטיחות הציבור והנכסים הסמוכים בכל הנוגע למפגע, לרבות כלפי צדדים שלישיים הנמצאים מחוץ למושכר ובכלל זה עובדי אורח, מן המועד שבו נמסרה לו החזקה במושכר ועד להשלמת הטיפול ואישורו כאמור, וכן לאחר מכן ביחס לעבודות שביצע. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12 להסכם זה ומהוראות הביטוח שבנספח ב', מתחייב השוכר לשפות ולפצות את המשכיר בגין כל נזק, תביעה, דרישה, קנס או הוצאה (לרבות שכר טרחת עו"ד והוצאות משפט) שייגרמו למשכיר בקשר עם המפגע, ובלבד שהמשכיר הודיע לשוכר על כך תוך זמן סביר ואפשר לו להתגונן.

13.6. השוכר יוודא כי הוראות הביטוח שבנספח ב' חלות על עבודות הטיפול במפגע ועל החבות כלפי צדדים שלישיים הנובעת מהן, וכי המבצעים מטעמו מבוטחים כנדרש.

13.7. לא ביצע השוכר את הטיפול במפגע במועד שנקבע בסעיף קטן 13.3 לעיל, או ביצעו באופן שאינו עומד בדרישות הרשויות המוסמכות, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן התראה בכתב לשוכר של ארבעים וחמישה (45) ימים, לבצע את העבודות בעצמו או באמצעות מי מטעמו, על חשבון השוכר. במקרה כזה יישא השוכר בכל ההוצאות שבהן עמד המשכיר (לרבות הוצאות תקורה), בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ההוצאה ועד התשלום בפועל; חלפו מעל תשעים יום, ולא שולמו ההוצאות

הללו על ידי השוכר, יחויב השוכר בריבית פיגורים החשב הכללי. אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות ישמש ראיה מכרעת וסופית לעניין זה, והמשכיר יהא רשאי לגבות כל סכום כאמור גם מהערבות.

13.8. הוראות סעיף זה הן הוראות יסודיות בהסכם זה.

#### 14. מפגעים ומטרדים

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

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

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

#### 15. רישוי ורישיונות

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

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

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

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

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

#### 16. העברת זכויות

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

16.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט במקרה שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. מובהר ומוסכם כי המשכיר רשאי לשקול שיקולים שונים בבואו לדון בבקשת השוכר, ובכללם שיקולים הנוגעים לדיני המכרזים, זהות השוכר החלופי,

חוסנו הכלכלי ו/או הפיננסי, כוונתו של המשכיר למכור את המושכר ועוד, והשוכר מצהיר ומאשר כי שיקולים אלו סבירים ומוסכמים עליו.

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

16.4. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 16.2 לעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ-25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ-25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

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

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## 17. ביטוח

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

## 18. ביטחונות

18.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלומי הוצאות שוטפות לפי סעיף 8, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), **ערבות בנקאית דיגיטאלית** (להלן: "**הערבות**") בלתי מותנית בנוסח הערבות **נספח ד'** להסכם:

18.1.1. סכום הערבות יהיה שווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שישה (6) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל.

18.1.2. הערבות תהיה בתוקף לפחות עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

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

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

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

## 19. פינוי המושכר

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

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

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

19.3. לא פונה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של עשירית מדמי השכירות.

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

19.5. אין באמור בס"ק 19.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

## 20. הפרות

20.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין.

20.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9.5, 10, 12, 13, 15, 17, 18, 19 ו-23.2 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

20.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר על פי הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו על פי הסכם זה ו/או הדין.

20.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר יישא בכל החובות והתשלומים

המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו ייחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

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

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

## 21. אי תחולת חוק הגנת הדייר

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

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

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

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

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

## 22. סמכות שיפוט ייחודית

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

## 23. כללי

23.1. תנאים מיוחדים הנוגעים למושכר

ז. שיפוץ המבנה ככל שייעשה על יד הזוכה, יבוצע באחריותו הבלעדית ועל חשבוננו של הזוכה, תוך קבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך. הזוכה יידרש לקבל הסכמת המשכיר בכתב ומראש לשינויים שיערוך בנכס.

ח. הזוכה יהיה רשאי להשכיר שטחים בנכס בשכירות משנה, בכפוף לקבלת הסכמה מראש ובכתב מהמשכיר ובכפוף לכל דין. לא יהיה בהשכרת משנה כדי לגרוע מחובותיו של הזוכה כלפי המשכיר.

ט. ידוע לזוכה כי בתיק הבניין של הנכס לא נמצא היתר הבניה המקורי להקמת המבנה. אך אותר היתר בנייה מס' 111360 מיום 14/06/2017, שניתן עבור חיזוק הבניין והחלפת גג רעפים. המציע לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כלפי עורך המכרז בכל עניין הקשור בכך.

י. ידוע לזוכה שהמבנה מיועד לשימור והוא מתחייב, בהתחייבות יסודית, למלא אחר כל הדרישות של עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים בנושא שימור המבנה.

יא. מבלי לגרוע מכל סעיף אחר בהסכם זה ובכלל זאת מבלי לגרוע באמור בסעיף 13 לעיל, ידוע לזוכה כי בחזית הבניין נשמטה ונפלה אבן קרניז אחת ממקומה. לפיכך הנחתה עיריית ירושלים על חיזוק ותיקון אבני החיפוי בקרניז ההיקפי של הבניין במפלס העליון לפני קומת הגג בחזיתות המבנה על פי תוצאות בדיקה הנדסית של מהנדס מוסמך. בהתאם ועל פי תנאי הסכם זה יהיה על הזוכה במכרז לטפל בנושא על אחריותו ועל חשבונו והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

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

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

23.4. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר – כתובת המושכר.

כל הודעה אשר תישלח על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, אם נמסרה ביד – מיד עם הימסרה, ואם נשלחה בדוא"ל – עם קבלת אישור מסירה.

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

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

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

#### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_ מאשר שה"ה

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, 2. \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_, 3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ /

חברת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמו בפני ביום \_\_\_\_\_ על ההסכם דלעיל ומאשר שחתימתם זו מחייבת את השוכר,

כהגדרתו בהסכם דלעיל, לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

נספח א'

מסמכי המכרז לרבות נספח הצהרת והצעת המציע

## נספח ב'

הוראות הביטוח

1. השוכר מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי (להלן ייקראו יחד בנספח זה: "מינהל הדיור הממשלתי") כאשר הם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים להלן וכאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

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

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

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה

1. פרק א' – ביטוח רכוש

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

הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות:

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

(2). הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 100,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

(3). רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

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

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו למינהל הדיור הממשלתי בלבד, אלא אם מנהל מינהל הדיור הממשלתי יורה למבטח בכתב אחרת.

2. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

חבות המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.

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

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך 800,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

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

רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

### 3. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

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

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

### 4. הפוליסה תכלול את ההרחבות והתנאים הבאים:

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

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

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

(4). בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב לחשב משרד האוצר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. ביטוח חבות מעבידים

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

### 2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- (1). השוכר יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- (2). גבול האחריות לא יפחת מסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- (3). בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
- (4). הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- (5). כל סייג / חריג לגבי רכוש המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו, יבוטל. ניתן להציג בתת גבול אחריות בסך 200,000 ₪.
- (6). כל סייג / חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותו של השוכר, אולם נמצא בשליטתו בחזקתו ובפיקוחו, יבוטל. ניתן להציג בתתי גבולות אחריות כמפורט להלן:
  - מושכרים בשטח של עד 100 מ"ר - ניתן להציג בתת גבולות אחריות בסך 400,000 ₪.
  - מושכרים בשטח של מעל 100 מ"ר - ניתן להציג בתת גבולות אחריות בסך 1,000,000 ₪.
- (7). רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.
- (8). הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי כבעלים / מנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.

### 3. ביטוח רכוש

השוכר יבטח את כל הרכוש המובא על ידו לנכס, כולל תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השוכר בנכס ו/או בבניין בו מצוי הנכס לרבות כל תיקון,

שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון, כולל כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה ושוד.

#### 4. ביטוח אובדן רווחים / תוצאתי

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

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

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

#### 5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :-

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

(2). בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב לחשב משרד האוצר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מובהר בזאת כי אישורי הביטוח שיוצגו אינם באים לצמצם או לגרוע מהתחייבויות השוכר לערוך את הביטוחים לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ולמען הסר ספק דרישות הביטוח המחייבות הן בהתאם לאמור לעיל. השוכר נדרש ללמוד ולעמוד בדרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת לעמוד בדרישות וליישמן בביטוחים כנדרש.

4. מינהל הדיור הממשלתי שומר לעצמו את הזכות לקבל מהשוכר בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכל לבחון את עמידת השוכר בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והשוכר יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. השוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות הביטוח שלעיל. מוסכם כי השוכר יהיה רשאי למחוק מפוליסות הביטוח כאמור מידע עסקי או מסחרי סודי שאינו רלוונטי להתקשרות זו.

השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות מינהל הדיור הממשלתי לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מינהל הדיור הממשלתי 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 השוכר לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

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

6. השוכר רשם בפניו כי מדינת ישראל תקיים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ כיסוי למבנה הנכס וזאת בהתאם לתנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, המתעדכן מעת לעת, ואשר יכלול כיסוי גם כנגד הסיכונים הבאים: אש, רעם, עשן, ברק התפוצצות, מתקני לחץ, רעד על קולי הנגרם מכלי טיס, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נחשול, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס שביתות, פרעות, השבתות, נזק בזדון, וכן שוד ופריצה.

מדינת ישראל, באמצעות הקרן הפנימית לביטוחי ממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ מוותרת על זכות התביעה ו/או החזרה (זכות השיבוב) כלפי השוכר בגין נזקים שכוסו במסגרת כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ, כאמור לעיל, וזאת בכפוף להדדיות מצד השוכר טרם קרות מקרה הביטוח. האמור לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון או במקרה בו הנזק נמוך מסך של 4,000,000 ₪.

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

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

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

## נספח ג'

מדינת ישראל  
משרד האוצר - אגף הכספים

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

|                                                          |      |             |                |           |            |
|----------------------------------------------------------|------|-------------|----------------|-----------|------------|
| בנק                                                      | סניף | כתובת הסניף | מספר חשבון בנק | שם החשבון | קוד משלוקה |
|                                                          |      |             |                |           | בנק        |
| אני/הינני: _____ ו/או בעלי החשבון מסופק בסמך הבנק:       |      |             |                |           |            |
| כתובת:                                                   |      |             |                |           |            |
| קוד מספר נזכה (משרד האוצר) 43077                         |      |             |                |           |            |
| מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510 |      |             |                |           |            |

נותן לכס בזה הוראה לחיוב את חשבוניתו הנ"ל בסכומים בגין שפ"י, בסכומים ובמועדים שיומאאו לכס מדי פעם בפעם באמצעי מנגנון, או רשימות ע"י **משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**, כמפורט מטה ב"פרטי הרשאה".

ידוע לנו כי:

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

פרטי הרשאה: סכום החיוב ומועדו יקבע מעת לעת ע"י משרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                |          |            |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------|------------|----------------------------------|
| אמור הבנק (נוחזר למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                |          |            |                                  |
| לכבוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510 | מספר חשבון בנק | שם חשבון | קוד משלוקה | קוד מספר נזכה (משרד האוצר) 43077 |
| רח' קפלן 1 ירושלים 91030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ת.ד. 3100                            |                |          |            |                                  |
| פקס: 02-5317053                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                |          |            |                                  |
| קייבלו הוראה מ- _____, לכד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מנגנון או ברשימות שתצינו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבונו/ם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מגיעה חוקית או אחרת לכיצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול ע"י בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו בעלי החשבון מן ההסדר. אשר זה לא יפגע בהתחייבותכם כלפינו, לפי כתב השימושי שנחתם על ידכם. |                                      |                |          |            |                                  |
| תאריך: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |                |          |            |                                  |
| בכבוד רב,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |                |          |            |                                  |
| בנק: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |                |          |            |                                  |
| סניף: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                |          |            |                                  |
| רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100 טל: 02-5317637 פקס: 02-5317053                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |                |          |            |                                  |

שער הכנסה: www.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

עמוד 1 מתוך 1

## נספח ד'



מדינת ישראל  
החשב הכללי  
מרכבה

### תדפיס ערבות דיגיטלית

|                                                           |            |          |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------|
| תדפיס זה הופק ע"י המערכת של<br>על סמך קובץ ערבות דיגיטלית | ביום ..... | ב- ..... |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------|

#### נתוני הערבות

##### מספר ערבות דיגיטלית:

##### מנפיק הערבות:

טלפון מנפיק הערבות:

פקס' מנפיק הערבות:

כתובת מנפיק הערבות:

רחוב ומספר:

ישוב:

מיקוד:

##### מקבל הערבות:

החשב הכללי הדיור הממשלתי

באמצעות משרד האוצר מינהל הדיור הממשלתי

##### הנערים:

| שם נערב | מזהה נערב |
|---------|-----------|
|         |           |

נספח ה'

פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של השוכר

נספח ו'(1)

**פניה לעירייה / לרשות המקומית**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' המלך דוד 20, ירושלים, גוש 30028, חלקה 68 (חלק מחלקה),  
תת"ח נ-39 07/26

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

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

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

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

נספח ו' (2)

פניה לרשות המקומית / לתאגיד המים והביוב

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' המלך דוד 20, ירושלים, גוש 30028, חלקה 68 (חלק מחלקה),  
תת"ח נ-39 07/26

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

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

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

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

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

נספח ו' (3)

פניה לחברת החשמל

אל:  
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברח' המלך דוד 20, ירושלים, גוש 30028, חלקה 68 (חלק מחלקה), תת"ח נ-39 07/26

לקוח נוכחי: \_\_\_\_\_  
מספר חוזה: \_\_\_\_\_  
מספר מונה: \_\_\_\_\_  
כתובת אספקה: \_\_\_\_\_

הנני להודיעכם כי שכרתי את הנכס הנ"ל והוא בחזקתי מיום \_\_\_\_\_.  
מצ"ב פרוטוקול קבלת חזקה ובו מפורטת גם קריאת המונה במועד העברת החזקה.  
אבקשכם להעביר את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם \_\_\_\_\_  
ביום העברת החזקה \_\_\_\_\_  
המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד: \_\_\_\_\_  
כתובת למשלוח דואר: \_\_\_\_\_  
כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל: \_\_\_\_\_

על החתום:

שם השוכר \_\_\_\_\_  
חתימת השוכר \_\_\_\_\_

## נספח ז'

טופס מע"מ 36

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

## נספח ח'

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

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

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

אני \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_  
מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס), בעל רישיון שמספרו \_\_\_\_\_  
ט"ל: \_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_

**אישור זה מתייחס לנכס כמפורט להלן:**

| ת-ת-<br>חלקה  | חלקה              | גוש   | כתובת הנכס           |
|---------------|-------------------|-------|----------------------|
| נ-39<br>07/26 | 68 (חלק<br>מחלקה) | 30028 | המלך דוד 20, ירושלים |

גורם מאכלס: \_\_\_\_\_  
קומה: \_\_\_\_\_ [אם מתייחס לקומה בלבד] מתוך \_\_\_\_\_ קומות  
מספר ישות עסקית במרכב"ה: \_\_\_\_\_  
חברה מנהלת: \_\_\_\_\_

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

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

## נספח ט'

## מסמכי רקע בדבר מפגע אבני הקרניז

המסמכים והצילומים שלהלן, ובכללם הודעת עיריית ירושלים על קיום סכנה, מצורפים לשם גילוי נאות בלבד, להמחשת קיומו של המפגע ומיקומו, ואינם ממצים את היקף העבודות הנדרשות, כאמור בסעיף 13 להסכם.

א. הודעת עיריית ירושלים - מחלקת מבנים מסוכנים, על קיום סכנה (מיום 27.1.2025):

|                                                                                   |                                                       |                                                            |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|  |                                                       | <b>המחלקה למבנים מסוכנים</b><br><b>מינהל תכנון ותשתיות</b> |                                                       |
| <b>הודעה על קיום סכנה - דרישה לביצוע עבודות</b>                                   |                                                       |                                                            |                                                       |
| כז טבת תשפ"ה<br>27/01/2025                                                        | גוש 30028 חלקה 68                                     | מס מוקד 2501-6634923                                       | מס תיק 2025/0048.00                                   |
| שכונה טלביה/המוגרבים                                                              | מסד האתר דוד המלך 20                                  | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים      | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים |
| מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים                             | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים      | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים |
| מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים                             | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים      | מסד המסמכים חטיבת לוגיסטיקה מנהל אגף הנכסים עוזי נעים |

(להלן: בעלי הבניין)

מתוקף סמכותי בהוראות חוק עזר לירושלים (מבנים מסוכנים) התשמ"א 1980 ולאחר שהובאה בפניי חוות דעתו של מהנדס מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים, גילי יוסף בכר

### הנך נדרש בזאת להשלים בתוך 45 יום את ההנחיות הבאות:

יש לחזק ולתקן את אבני החיפוי בקרניז ההיקפי של הבניין במפלס עליון לפני קומת הגג בחזיתות המבנה בהתאם לתוצאות בדיקה הנדסית של מהנדס מוסמך

1. לערוך בדיקה הנדסית על ידי מהנדס מוסמך או מי שרשאי לעשות כן בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958 שימונה על ידך ולהעביר לידי מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים חוות דעת הנדסית הכוללת את תוצאות הבדיקה ההנדסית ומסקנות באשר לעבודות הדרושות לשם הסרת הסכנה.

(להלן: "חוות דעת הנדסית")

2. בהתאם להנחיות המהנדס שמונה על ידך עד להשלמת העבודות והסרת הסכנה, יש להתקין באופן מיידי אמצעי בטיחות לשם מניעת פגיעה בציבור, במחזיקים ובנכסים הסמוכים.

3. יש לבצע בתוך פרק הזמן שנקבע מעלה ולאחר עריכת חוות הדעת ההנדסית את עבודות התיקון והחזיק הנדרשות בהתאם לחוות הדעת ההנדסית, ובמידת הצורך תיאום עם רשות העתיקות או מחלקת שימור בעיריית ירושלים.

4. ככל ולאחר עריכת חוות הדעת והתקנת אמצעי הבטיחות האמורים מעלה יש צורך בארכה לשם השלמת העבודות הנדרשות להסרת הסכנה יש לפנות באופן מיידי למחלקת מבנים מסוכנים.

5. במידה והעבודות הדרושות להסרת הסכנה טעונות היתר בנייה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עליך לפעול מיד לקבלת היתר לביצוען מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

6. בסיום העבודות להסרת הסכנה הינך נדרש להמציא למשרדנו את הצהרת המהנדס שמונה על ידך על השלמת העבודות בהתאם להנחיותי, לפי טופס המצוי במחלקה.

7. ליצירת קשר ולקבלת מידע ניתן לפנות לאתר האינטרנט של העירייה - מחלקת מבנים מסוכנים, או בטלפון: 02-6297644, פקס: 02-6297380 או דואר אלקטרוני: SBMERAV@JERUSALEM.MUNI.IL

8. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור מעלה, אם לא תמלא אחר הוראות דרישה זו, העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לנקוט באמצעים הנדרשים להסרת הסכנה, ולחייב אותך בכל ההוצאות הכרוכות בכך, זאת בהתאם להוראות סעיף 5(ב) לחוק העזר, ולפקודת העיריות.

למתן הבהרות נוספות, המחלקה למבנים מסוכנים עומדת לשרותך.

בכבוד רב

אינג' יואל אבן - מהנדס העיר  
עפ"י העברת סמכויות מאת ראש עיריית ירושלים

חובילים בשירות

ניב ספרא 1. ח.ד. 775 ירושלים. טלפון 9100707/5-02  
Safra Square 1. P.O.B 755 Jerusalem 9100707 Tel. 02-6297644/5



## המחלקה לחבנים מסוכנים

מינהל תכנון ותשתיות

27/01/2025

## הודעה על קיום סכנה-חוות דעת הנדסית

מס תיק 2025/0048.00 מס מוקד 2501-6634923  
 כתובת האתר דוד המלך 20 גוש 30028 חלקה 68  
 דרגת סכנה ב

אני הח"מ, מהנדס רישוי/רשום אשר הוסמכתי על ידי מועצת עיריית ירושלים לעניין חוק עזר לירושלים, (מבנים מסוכנים), התשמ"א – 1980, ביקרתי בבניין הנ"ל בתאריך 26/01/2025 ולהלן ממצאי:  
 בחזית בניין משרד המשפטים הפונה לרחוב דוד המלך נפלה אבן חיפוי מקרניז היקפי של המבנה במפלס העליון לפני קומת הגג, נראה כי יש אבנים נוספות סדוקות וקיים חשש לנשירת אבני חיפוי נוספות

בהתאם לחוות דעתי שלעיל, הבניין מהווה סכנה למחזיקים, לציבור ולנכסים הסמוכים.

לשם הסרת הסכנה, יש לבצע בנכס הנ"ל, בתוך 45 ימים, את העבודות הבאות:  
 יש לחזק ולתקן את אבני החיפוי בקרניז ההיקפי של הבניין במפלס עליון לפני קומת הגג בחזיתות המבנה בהתאם לתוצאות בדיקה הנדסית של מהנדס מוסמך

כל העבודות הדרושות להסרת הסכנה יבוצעו בליווי ופיקוח מהנדס מוסמך, ובתיאום מחלקת מבנים מסוכנים.

בברכה,

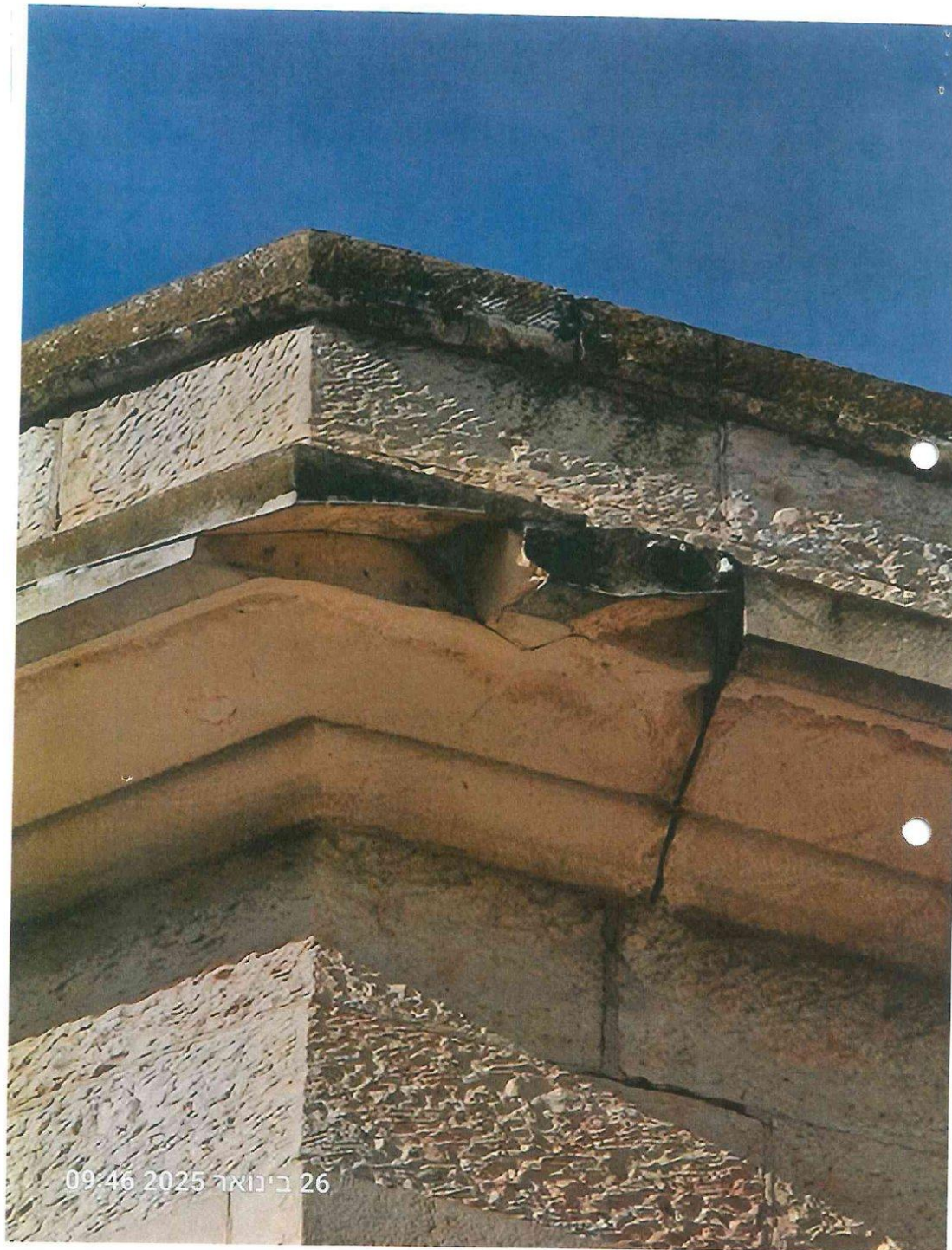
גילי יוסף בכר

מהנדס מבנים מסוכנים

058 7766933

חובילים בשירות

כיכר ספרא 1, ת.ד. 775 ירושלים, 1007050 טלפון 02-6297644/5  
 Safra Square 1, P.O.B 775 Jerusalem 1007050 Tel. 02-6297644/5





ב. סיכום סיור הנדסי - עוז מהנדסים, מיום 30.6.2025:



יום שלישי 01 יולי 2025

**הנדון:** סיכום סיור נפילת שבר קרניז במבנה דוד המלך 20 ירושלים

תאריך: 30/6/25

**משתתפים:**

מהנדס משה וייסלר- מנה"פ  
מר עוזי נעים -מנהל אגף נכסים משרד המשפטים  
מהנדסים ממחלקת מבנים מסוכנים עיריית ירושלים  
מהנדס שימור יהונתן עוז- עוז מהנדסים

**תיאור:**

לאחר נפילת חלק מקרניז במבנה לשימור ברח' דוד המלך 20, לכיוון הרחוב, בתאריך 27/1/25 הוצא מכתב ממחלקת מבנים מסוכנים מסי' תיק 2025/0048.00 בדבר הדרישה לטפל ולאשר את הקרניז העליון כדלקמן:

**הנך נדרש בזאת להשלים בתוך 45 יום את ההנחיות הבאות:**

יש לחזק ולתקן את אבני החיפוי בקרניז ההיקפי של הבניין במפלס עליון לפני קומת הגג בחזיתות המבנה בהתאם לתוצאות בדיקה הנדסית של מהנדס מוסמך

בוצע סיור בהיקף המבנה ולצורך סקירת הכשלים בהיקף המבנה ולאחר הבנה כי המוקד לכיוון רח' דוד המלך הינו מפגע עיקרי להסתובבות קהל מכיוון שקיימים גדרות על המדרכה סמוך למבנה.

נדרש לבצע סקירה לחזיתות המבנה עם במת גירפה בהיקף המבנה ולבחון את כל האבנים בצוות של מהנדס שימור ומשמר מוסמך בעל ניסיון -ולהוציא מסמך מסכם לכלל הכשלים בקרניז העליון לפי דרישת מחלקת מבנים מסוכנים.

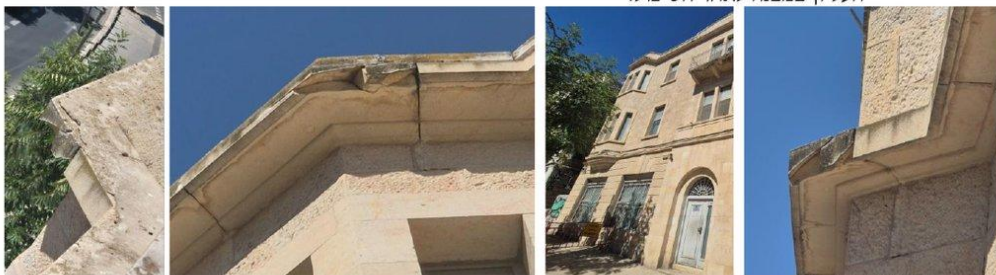
מסמך זה יהווה את הפרוגרמה להוצאת מכרז/הזמנת עבודה לכלל המוקדים הדורשים טיפול הנדסי הכרחי.

בכדי לנסות לשחרר את גידור מהמדרכה בהקדם הומלץ לבצע את העבודה בשני שלבים.

שלב א- מידי- תיאום עם משמר מוסמך להבאת במת הרמה וסקירה משותפת עם מהנדס שימור של חזיתות המבנה.  
בשלב זה יטופל הכשל בקרניז בהתאם למפרט ופרט מתאים לאחר הסקירה ולנצל את הנגישות לאזור עם במת הרמה שמובאת לצורך הסקירה.  
בשלב זה יינתן דגש על הקרניז העליון לכיוון מזרח-רח' דוד המלך לבחון שכל האבנים בקרניז תקינות- במידה וקיימים כשלים נוספים האזור יגודר ויטופל באופן מיידי.

לאחר מכן יוכן מסמך המפרט את אזורי הטיפול בשאר החזיתות בקרניז העליון.

שלב ב- הכנת חומר להתקשרות עבור טיפול בשאר הקרניז בחזיתות השונות בהתאם לממצאי הסקירה, וליווי משמר המבצע ואישור למחלקת מבנים מסוכנים בשבר תקינותו של הקרניז העליון במבנה לאחר הטיפול.

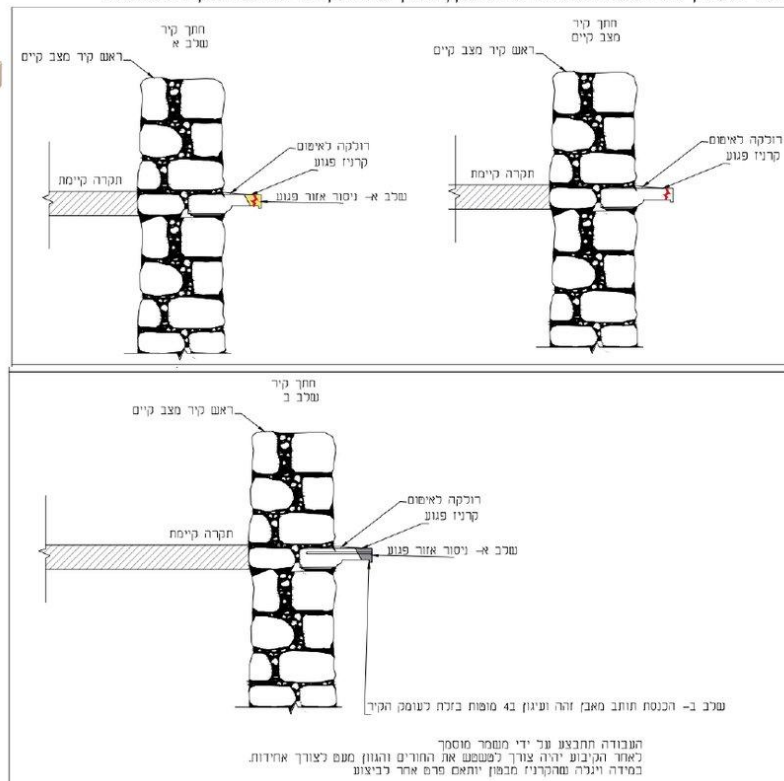


תמונות מהקרניז הפגוע

הנדסה • שימור מבנים • עתיקות  
oz@ozshimur.com • 0523-704019



קרניז העליון של המבנה ככל הנראה מאבן, מצרף פרט עקרוני לטיפול בנקודת כשל זו.



לצורך הסקירה והעבודה נצטרך מדידה של תכניות/חזיתות המבנה בקבצי PDF ו DWG תיק תיעוד אם קיים.  
במות הרמה מתאימה לצורך נגישות לסקור את החזיתות.  
במידת הצורך הסדרת העבודה ברח' דוד המלך אל מול העירייה.

יהונתן עוז  
מהנדס רשוי  
מ.ר. 38251450

אני כאן לכל הבהרה

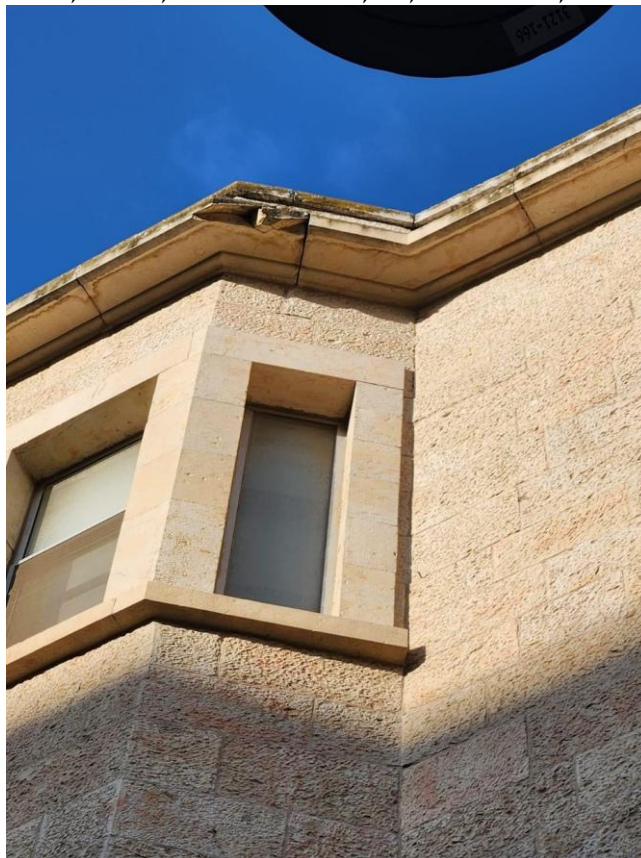
יהונתן עוז, מהנדס

הנדסה • שימור מבנים • עתיקות  
oz@ozshimur.com • 0523-704019

ג. צילומים הממחישים את המפגע ואת מיקומו:



מיקום נפילת אבן הקרניז בחזית הבניין (מסומן).



תקריב של אזור הקרניז הפגוע.