



מדינת ישראל  
משרד הרווחה והביטחון החברתי

החלטה מס' 21

פרוטוקול 74/2022

פרוטוקול מישיבת וועדת המכרזים המשרדית לרכישות טובין ושירותים

שהתקיימה בירושלים ביום א' 21.11.2022

חברים:

גבי נטלי לאון, יו"ר ועדת המכרזים  
רויח יעל אדלמן, סגנית חשב המשרד  
עו"ד ישי אילן המשנה ליועצת המשפטית

מרכזת הוועדה: גבי רונית אדלר

הנושא על סדר היום:

התקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים התקשרות בפטור ממכרז עם מגדלי נצרת (540219995) לצורך ביצוע שינויים ותוספות בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער- פנייה פומבית מס' 577/2022

החלטת הוועדה: הוועדה מפנה את הגורם המקצועי לפעול בהתאם לסעיף 3א + 3(29) לתקנות חוק חובת המכרזים.

היקף ההתקשרות:

היקף ההתקשרות מיום 01.12.2022 ועד ליום 31.01.2023 יהא בסך של עד 40,950 ש"ח כולל מע"מ בהתאם להצעת המחיר המצ"ב כנספח א'.

תקנה תקציבית: 23.01.20.30 – מותנה בקיום תקציב בפועל ובהתאם להוראת שעה בדבר פעילות מדי שנה לא תנבצע התקשרות עם הספק כל עוד לא נחתם חוזה ו/או כתב הזמנה תתנום כדין.

הערות ונימוקים להחלטה:

מדובר בהתקשרות בפטור ממכרז עם מגדלי נצרת לצורך ביצוע שינויים ותוספות בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער.

כאמור במכתבו של הגורם המקצועי המצ"ב המשרד מתכנן שינויים בשטח המושכר לפי צרכי שירותי המבחן ולקראת רה ארגון ביחידות המושכר מתחזק ע"י חברת מגדלי נצרת מטעם המשכיר לפי הסכם שכירות שהינו בתוקף. מבחינת מפרט השיפוץ המתוכנן נגיעה בכל מערכות הבניין במושכר מותרת רק לחברה המתחזקת מטעם המשכיר. כל התערבות במערכות המושכר ע"י קבלן אחר מטעם השוכר/ המשרד תגרום למשרדנו ללקיחת אחריות על המבנה כולל בתחום תחזוקתו כך זה בכל המושכרים בארץ. לכן בהסכם שכירות ישנו סעיף 5 "שינויים ותוספות" המאפשר לבצע את הנדרש באמצעות חברת הניהול/ המשכיר כספק יחיד.

בבדיקת הוועדה מול הגורם המקצועי מר יורי איינמר, אושרה הסבירות הכלכלית של הצעת המחיר הנוכחית שהינה לאחר קיום משא ומתן עם הספק.

לפיכך, הוועדה מפנה את הגורם המקצועי לפעול בהתאם לסעיף 3א לתקנות חוק חובת המכרזים ככל שלא יתקבלו הסתייגויות ההתקשרות מאושרת ע"י הוועדה. במידה ויתקבלו הסתייגויות יש להעביר לדיון חוזר של הוועדה.

עו"ד ישי אילן

גבי יעל אדלמן סגנית חשבת המשרד

גבי אורה אברגיל - יו"ר הוועדה



## אורה אברג'יל

**מאת:** ירדן גרנירר  
**נשלח:** יום שני 05 דצמבר 2022 12:03  
**אל:** אורה אברג'יל; רוחמה בן שמעון; מיכל זון; מירי מילרד  
**עותק:** נטלי ליאון; רונית אדלר כהן; משה שוקרון רון; יורי איינמר  
**נושא:** RE: מצ"ב פנייה פומבית מס' 577/2022 - פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז עם מגדלי נצרת (540219995) לצורך ביצוע שינויים ותוספות במבנה בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער

שלום רב,

לאחר פרסום פנייה פומבית מס' 577/2022 - פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז עם מגדלי נצרת (540219995) לצורך ביצוע שינויים ותוספות במבנה בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער

עד היום 05.12.22, המועד האחרון להגשת הסתייגויות, לא התקבלו כל הסתייגויות לפנייה.

בברכה,

**ירדן גרנירר**

מרכזת נושאים מקצועיים (רכש מכרזים והתקשרויות)  
מינהל רכש, תשתיות ותפעול  
משרד הרווחה והביטחון החברתי



טל. 02-5085104

www.molsa.gov.il | YardenG@molsa.gov.il

חוסן חברתי לישראל

**From:** אורה אברג'יל <OraA@molsa.gov.il>  
**Sent:** Sunday, November 27, 2022 12:35 PM  
**To:** MichalZ@molsa.gov.il; מיכל זון <MichalZ@molsa.gov.il>; רוחמה בן שמעון <YardenG@molsa.gov.il>; ירדן גרנירר <YardenG@molsa.gov.il>; מירי מילרד <MiriMi@molsa.gov.il>  
**Cc:** משה שוקרון רון <RonitC@molsa.gov.il>; רונית אדלר כהן <NataliH@molsa.gov.il>; נטלי ליאון <NataliH@molsa.gov.il>; יורי איינמר <YuriA@molsa.gov.il>; מירי מילרד <MiriMi@molsa.gov.il>; משה שוקרון רון <MosheSho@molsa.gov.il>  
**Subject:** מצ"ב פנייה פומבית מס' 577/2022 - פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז עם מגדלי נצרת (540219995) לצורך ביצוע שינויים ותוספות במבנה בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער

מצ"ב פנייה פומבית מס' 577/2022 - פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז עם מגדלי נצרת (540219995) לצורך ביצוע שינויים ותוספות במבנה בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער

**ביום 21/11/2022 פורסמה כוונת התקשרות מס' 577/2022**

**הפרסום יהיה עד ליום ב' 05/12/2022**

**יש לעקוב אחר התאריך האחרון להגשת ההשגות, עד ליום ב' לתאריך 05.12.2022 לאחר השעה 12:00, מול ירדן גרנירר**

**במידה ולא יתקבלו הסתייגויות, ההחלטה תהא מאושרת סופית**

מס' פרסום במערכת נעמ"ה - 4000560735

לידיעתכם

**פניית פרסום באתר: 4000560735, פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז כספק יח**

פרטים	נושאי התקשרות	איש קשר	תאריכים	מסמכים לפרסום	ספקים	תקופות והיקף התקשרות
השגות/החלטות/פרסומים		היסטוריית שינויים		מסנן:		
	שעה	תאריך	סוג תאריך			
			מועד ראשון להגשה			
	12:00	05.12.2022	מועד אחרון להגשה			
			מועד פרסום בעיתונות			
			תאריך החלטה בועדה			
			מועד כנס ספקים			
	14:50	21.11.2022	מועד עדכון פרסום			
	14:50	21.11.2022	מועד פרסום ראשוני			
			תאריך סגירה			
			תאריך פרסום ממנו"ף			
			תאריך סגירה ממנו"ף			

577/2022  
מב, ב54

**פניית פרסום באתר: 4000560735, פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז כספק יח**

פרטים	נושאי התקשרות	איש קשר	תאריכים	מסמכים לפרסום	ספקים	תקופות והיקף התקשרות
השגות/החלטות/פרסומים		היסטוריית שינויים				
<b>נתונים כלליים</b>						
40,950.00		אומדן סכום התקש...			פרסום	זיהוי: 00560735
						מספר תיק: 00560735
						שם חברה: משרד הרווחה
						יחידה מפר: משרד הרווחה
						סיווג התקש: פטור ממכרז
						סוג פרסום: פרסום כוונה להתקשרות
						תאור ההת: פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז כספ...
					הליך בינלא...	מספר הליך: 577/2022
					סטטוס תיב...	אופן הגשת: ...
						מספר פניי: ...
						סוג התקש: ...
						<b>שדות להזנה בפרסומי פטור בלבד</b>
						תקנת חוק: תקנה 3(29) - ספק יחיד
						מהות ההח: טרם התקבלה החל...
					מכרזים משרדית	גורם מאשר: ועדת מכרזים משר...
						<b>טקסט</b>
						סוג:

577/2022



21 בנובמבר 2022

לכל מאן דבעי,

**פנייה פומבית מס' 577/2022 - פרסום כוונה להתקשרות בפטור ממכרז כספק יחיד,  
לצורך ביצוע שינויים במבנה ותוספות בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער**

משרד העבודה הרווחה והביטחון החברתי, מודיע על כוונתו, להתקשר בפטור ממכרז, עם מגדלי נצרת (540219995), בהתאם להוראות תקנה 29(3) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג – 1993, לצורך ביצוע שינויים במבנה ותוספות בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער.

מדובר בהתקשרות בפטור ממכרז עם מגדלי נצרת לצורך ביצוע שינויים ותוספות בשירות מבחן מבוגרים ושירותי מבחן לנוער.

כאמור במכתבו של הגורם המקצועי המצ"ב המשרד מתכנן שינויים בשטח המושכר לפי צרכי שירותי המבחן ולקראת רה ארגון ביחידות.

המושכר מתחזק ע"י חברת מגדלי נצרת מטעם המשכיר לפי הסכם שכירות שהינו בתוקף. מבחינת מפרט השיפוץ המתוכנן נגיעה בכל מערכות הבניין במושכר מותרת רק לחברה המתחזקת מטעם המשכיר.

כל התערבות במערכות המושכר ע"י קבלן אחר מטעם השוכר/ המשרד תגרום למשרדנו ללקיחת אחריות על המבנה כולל בתחום תחזוקתו כך זה בכל המושכרים בארץ. לכן בהסכם שכירות ישנו סעיף 5 "שינויים ותוספות" המאפשר לבצע את הנדרש באמצעות חברת הניהול/ המשכיר כספק יחיד.

**תקופה והיקף ההתקשרות:**

היקף ההתקשרות מיום 01.12.2022 ועד ליום 31.01.2023 יהא בסך של עד 40,950 ש"ח כולל מע"מ בהתאם להצעת המחיר המצ"ב כנספח א'.

ככל שיש ספק אחר המסוגל לספק את השירות, עליו לפנות עד ליום ב' : 05.12.2022

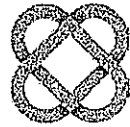
עד השעה: 12:00 בדואר אלקטרוני - תיבת המכרזים בכתובת: [Michrazim@molsa.gov.il](mailto:Michrazim@molsa.gov.il) , מגדלי הבירה, ירושלים, בכניסה הראשית אחרי דלפק האבטחה.

כל מידע ובירור נוסף בנושא הפנייה ניתן לקבל במשרדי אגף רכש, מכרזים והתקשרויות, בכתובת הבאה: ירושלים: רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה, ירושלים מיקוד: 91012 . טלפון: 02-5085508 .

10112



משרד העבודה הרווחה  
והשירותים החברתיים  
חוסן חברתי לישראל



## אישור פנייה לוועדת המכרזים לרכש ושירותים

לפני הגשת פנייה כלשהי לוועדת המכרזים להתקשרות חדשה או להארכת התקשרות קיימת יש לקבל את אישור המנכ"ל על גבי טופס זה.

חובה למלא את כל הפרטים בטופס ולצרף את המסמכים הנדרשים על פי הרשימה המופיעה בסעיף 6. שדות חובה מסומנים ב-\*

קישור להנחיות למילוי הטופס

מס' פניה: 1667899733932

### 1. פרטי מגיש הבקשה

שם פרטי:	מירי	* שם משפחה:	מילרד
* תפקיד:	מנהלת ענף בנ"מ		
* שם האגף/מינהל:	רכש, נכסים ולוגיסטיקה	* שם השירות/תחום:	בנ"מ
* כפיפות ארגונית:	מינהל רכש ותשתיות		
* אימייל (לקבלת עדכונים):	MiriMi@molsa.gov.il	* תאריך:	08/11/2022

### 2. פרטי התקשרות

* נושא ההתקשרות המבוקשת:	עבודת שיפוצים והתאמות		
* סוג ההתקשרות המבוקשת:	ספק יחיד		
אסמכתא בתוכנית עבודה:			
* סוג המסגרת בה יינתן השירות:	משרדי העובדים-מרג' איבן עאמר, נצרת		
* שם הספק שיספק במישרין את השירות:	מגדלי נצרת	* מספר הספק:	540219995
* תחילת התקשרות:	15/11/2022	* סיום התקשרות:	31/01/2023
* תקופת התקשרות נדרשת:	שנה		

אגף רכש, מכרזים והתקשרויות  
רחוב ירמיהו 39, מגדלי ה בירה, ירושלים | טלפון: 5085508-02 | פקס: 5085942-02  
[www.molsa.gov.il](http://www.molsa.gov.il) | [michrazim@molsa.gov.il](mailto:michrazim@molsa.gov.il) | אתר ממשל זמין - [www.gov.il](http://www.gov.il)





**משרד העבודה הרווחה  
והשירותים החברתיים**  
חוסן חברתי לישראל



\* האם ההתקשרות חדשה / המשך?

- התקשרות חדשה.  
 התקשרות מתחדשת.

\* האם בוצע שיתוף המחוזות בתוכנית ארצית כאמור בסעיף 2 בנהל כללי 14-005  
(מעורבות מחוזות המשרד בתוכניות)

- כן  
 לא  
 לא רלוונטי

\* האם נעשו התקשרויות המשך נוספות מעבר להתקשרות הראשונה:

- לא  
 כן

**3. תקציב / היקף התקשרות**

41,000
מצורת הצעת מחיר עם הפירוט
41000
41000
23.01.20:30
משה שוקרון רון

\* היקף התקשרות (כולל מע"מ):

\* פירוט מדויק של עלות  
ההתקשרות:

\* התקציב השנתי להתקשרות  
במימון המשרד:

מימון נוסף ממקורות אחרים  
(פרטים מלאים):

\* התקציב במימון המשרד לכל  
תקופת ההתקשרות:

מימון נוסף ממקורות אחרים לכל  
תקופת ההתקשרות:

\* תקנה תקציבית

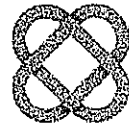
(בפורמט xx.xx.xx.xx):

\* שם תקציבן האגף:





**משרד העבודה הרווחה  
והשירותים החברתיים**  
חוסן חברתי לישראל



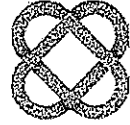
#### 4. פרטים נוספים / הערות:

המשרד מתכנן שינויים בשטח המושכר לפי צרכי שירותי המבחן ולקראת רה ארגון ביחידות. המושכר מתחזק ע"י חברת מגדלי נצרת מטעם המשכיר לפי הסכם שכירות המצ"ב. מבחינת מפרט השיפוץ המתוכנן נגיעה בכל מערכות הבניין במושכר מותרת רק לחברה המתחזקת מטעם המשכיר. כל התערבות במערכות המושכר ע"י קבלן אחר מטעם השוכר/ המשרד תגרום למשרדו ללקיחת אחריות על המבנה כולל בתחום תחזוקתו כך זה בכל המושכרים בארץ. לכן בהסכם שכירות ישנו סעיף 5 "שינויים ותוספות" המאפשר לבצע את הנדרש באמצעות חברת הניהול/ המשכיר כספק יחיד. אודה לאישור ועדת המכרזים, התקשרות עם חברת מגדלי נצרת כספק יחיד לפי הצעת מחיר המצ"ב.





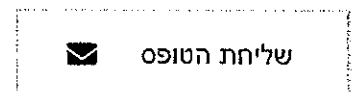
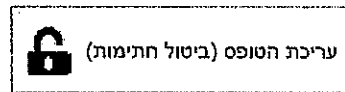
משרד העבודה הרווחה  
והשירותים החברתיים  
חוסן חברתי לישראל



6. אישורים - למילוי על-ידי הגורם המאשר בלבד

יש לאשר ולשלוח את הטופס.  
כל חתימות בעלי התפקידים, ובכללן חתימת ראש המינהל, הן חובה.

תפקיד	שם בעל תפקיד	אישור	חתימה
מנהל/ת השרות:	מילרד מירי	<input checked="" type="checkbox"/>	אושר על ידי MiriMi בתאריך 08/11/2022
מנהל/ת האגף:	יורי איינמר	<input checked="" type="checkbox"/>	אושר על ידי yuria בתאריך 08/11/2022
ראש המינהל:	משה רון שוקרון	<input checked="" type="checkbox"/>	אושר על ידי MosheSho בתאריך 09/11/2022
מנכ"לית המשרד:	גב' סיגל מורן	<input type="checkbox"/>	





מדינת ישראל  
משרד הרווחה והביטחון החברתי

07 נובמבר 2022

שלום רב,

הנדון: פנייה לועדת מכרזים משרדית  
התקשרות מול ספק יחיד "מגדלי נצרת" עבור עבודות שיפוצים והתאמות

1. פניה זו היא לצורך קבלת אישור לביצוע התקשרות בפטור ממכרז עם חברת "מגדלי נצרת" לצורך ביצוע שינויים ותוספות בעקבות רה ארגון בשירותי מבחן מבוגרים ושירותי מבחן נוער.
2. השינויים יכולים להתבצע רק על ידי חברת "מגדלי נצרת" לפי סעיף 5 בהסכם השכירות "שינויים ותוספות".
3. ההתקשרות עם החברה הנ"ל בתוקף כל עוד הסכמי השכירות של משרד האוצר בתוקף.
4. עלות השינויים וההתאמות בסך 41,000 ₪ כולל מע"מ.
5. לאור האמור לעיל נודה על קבלת אישור הועדה לביצוע התקשרות שבנדון.

בברכה,

מיכל זזון  
מנהלת ענף בנא"מ  
מחוז חיפה והצפון

**מיכל זזון**  
מנהלת ענף בנא"מ - מחוז הצפון  
אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
משרד העבודה, הרווחה והשירותים הסוציאליים



פרויקט 2022/24  
התקלה 21  
זימוי

נסמך 10



תאריך: 04/11/2022

לכבוד,  
משרד הרווחה  
לידי מר יורי אייגמר

**הנדון: הצעת מחיר עבור עבודות שיפוץ והתאמות**

מתכבדים להגיש לך הצעתנו בהתאם לתכנון ולהנחיות שניתנו ע"י בפגישתנו בשטח מיום 31.10.2022,

**מחלקת מבוגרים – מעבר בין היחידות :**

1. פירוק ופינוי דלת חסין אש כולל קונסטרוקציה, תוך שמירה על שימוש חוזר.
2. בניית קירות גבס חסין אש במקום החדש
3. התקנת הדלת במקום החדש כולל חיזוק קונסטרוקציה פלדה.
4. פירוק קיר גבס וחלק מתקרה אקוסטית.
5. השלמת תקרה אקוסטית כולל צבע כללי לחלק החדש.
6. התאמת חשמל, תאורה ובקרת הדלת לפי המצב החדש.
7. תיקוני ריצוף כולל רובה ופגלים.

**מחלקת נוער – חדר לבנות :**

1. הריסה ופינוי קיר גבס בין שני החדרים, ללא פגיעה בתקרה אקוסטית קיימת.
2. ניתוק חשמל ותקשורת בקיר הנייל (ביטול מכלול עבודה)
3. סינר גבס בין שתי התקרות כולל גמר מושלם.
4. צביעת חלק משני החדרים לאחר הריסה.
5. תיקון ריצוף לאחר פירוק המחיצה.

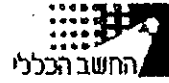
סה"כ עבור העבודות הנ"ל קומפי' בשני האגפים 35,000 ש"ח

המחירים אינם כוללים מע"מ

ביצוע העבודות וההתאמות – שבועיים מיום קבלת ההזמנה.

מגדלי נצרת ש.ר.  
548218995

בכבוד רב,  
מגדלי נצרת (ש.ר.)



כ"א כסלו, תשע"ג  
05 דצמבר 2012

מדינת ישראל  
משרד הוצר  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר מ/4011940

חוזה שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום 26 בנובמבר 2012

מגדלי בצרת (ת.ד. / ח.פ. 540219995)	להלן - המשכיר)	מצד אחד
ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי	להלן - השוכר)	מצד שני

מ ב א

הואיל המשכיר הינו הבעלים או בעל הזכויות והמחזיק הבלעדי של מבנה (להלן - המבנה) או חלקו; והואיל והמבנה נמצא בעיר בצרת ברח' דרך הציונות כביש 75 וזרוע כחלקה 6 בגוש 16561;

והואיל והמבנה נמצא שטח של כ- 4,200 מ"ר ברוטו ב- 4 בקומות שייעודם משרדים (להלן - המושכר) ובנוסף מקומות חניה מקורים לכלי רכב (להלן - שטחי החניה);

והואיל המשכיר זכה במכרז מס' 4-ב/ 2012010 (להלן - המכרז) להשכרת מושכרים שפרסמה ועדת המכרזים לעניני הדיור הממשלתי באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן - הדיור הממשלתי);

והואיל והדיור הממשלתי הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחוקה כחלק ממסמכי המכרז ואשר העתק ממנו מצ"ב (להלן - החוזה ניהול התחוקה);

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

והואיל המשכיר הסכים להתאים את המושכר לצרכיו של השוכר כמפורט במסמכי המכרז וכמפורט בחתה זה להלן;

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

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. המבוא, הנספחים ופרשנות

- א. המבוא לחוזה זה, החוברת ו/או המסמכים שחולקו במסגרת המכרז (להלן - מסמכי המכרז) והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. סעיף 25 (ד) לחוק החומים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחוייבים אם אין הוראה אחרת לענין הדיון ואם אק בענן הדיון או בהקשרו דבר שאינו מתישב עם תחולה כאמור.

מגדלי בצרת  
ע.ד. 540219995

2. פרטי המושכר

- א. המושכר ושטחי החניה מסומנים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.
- ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מחדד מוסמך של השוכר.  
(2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - "עקרונות מדידה".

3. השכרת המושכר, שימוש ויעוד

- א. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.
- ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם והאת קורם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן.
- מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והיא רשאית להשתמש במושכר לייעוד באמצעות משרדים ממשלתיים ואו יחידות סמך לפי ראות עיניה ולהחליף אותם, כולם או חלקם, מדי פעם.

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

4. או תחולה של חוק הגנת הדייר

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

5. התאמת המושכר ליעוד

- א. לאחור קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך ועל חשבוננו, מתחייב המשכיר (להשלים בניית) המבנה בהתאם להיתרים ולתכניות והמפרטים המצ"ב כנספת ב', ברמה גבוהה ובשמוש בחומרים הטובים ביותר וכן להתאים את המושכר לייעודו לפי צורכי השוכר כמפורט להלן.
- ב. התכנון ההתאמה וביצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבוננו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכר.
- ג. לוח הזמנים לתכנון וכצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבוננו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדיון, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 21 ימים מיום התימת חוזה זה;
- (2) תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השינויים במחלוקת תוך 7 ימים מהגשת ההערות, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי;

מגדלי נצרת  
54701000

- (4) תוך 21 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
- (5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 7 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השונים במחלוקת תוך 7 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיוסמך לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורן ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 7 ימים מיום אישורם של תכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
- (8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;

6. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקורה בחוסר יריים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי/או ככל גורם של כוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודות להשלמת עבודות ההתאמה ככל אשר יידרש על מנת להדיק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בענף האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שיוסמך לכך, בכתב.

לצורך סעיף זה, לא יילקחו בחשבון הפרעות או עיכובים הטבעיים מהחליץ השלום או חוסר כוח אדם עקב סגר המונע מעובדים להגיע למקום עבודתם.

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

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

שינויים ותוספות

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

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורשת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל נכסי הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.ב(ו) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

עבודות השוכר

ז. א. לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר ליעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידי לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא

מגדלי נצרת  
549219294

- יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקורות ההיצוניים, ביסודות או בחלקים הנשואים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- (2) המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- (3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חוקה ובתיאום עם המשכיר.
- (4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתירש לצורך קבלת האישורים ההיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורים לעיל.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר בנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.6 א' להלן, יפקיד המשכיר בירי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית בערבות ביצוע (להלן - הערבות), בנוסח שדוגמתו מופיעה בתוספת השניה לחוזה זה בסכום ששוערו שווה ל-210 ש"ח צמוד למדד של חודש ינואר 1999 לכל מ"ר בריטו של המושכר. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשוער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחולש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות בפועל על פי דרישת השוכר; אי-חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ו/או לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

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

השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 5 ו-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שוקול דעתו הבלעדית.

תוך 14 ימים ממשירת המושכר לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המושכר על פי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6.6, המאוחר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

#### ז. אישורים מטעם הדיור הממשלתי

כל האישורים הנדרשים מטעמו של הדיור הממשלתי מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה או מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של החשב הכללי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או ע"י מי שימנה מנהל נכסי הדיור הממשלתי או החשב הכללי או סגנו. לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגבי תנאי סעיף 1.5 לעיל

6. מסירת המושכר

א. המושכר ימסר לדי הממונה המחוזי על הדיור הממשלתי, או מי שייסמך מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 01 במאי, 2014 כשהמושכר ריק מכל חפץ ואדם ופגוי לשמוש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שברצו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהרצוב אל כניסות המושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 1.5 לעיל, הוא מחובר לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר ושמוש במושכר לייצור המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנובעת בענין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

(1) היתר בניה לשמוש במושכר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד לייצור המוסכם ו/או היתר לשמוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנן התכנית המעדיים, לדעת היועץ המשפטי למשרד הארצות או נציגו, כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;

מגדלי נצרת  
 948218995

- (2) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970;
- (3) אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
- (4) העתק של הודעת מתכנן שלי הבנין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון הבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל-1970 למהנדס שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורתו במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הינו צילום מדוייק של המקור.
- (5) אישור מיבדק מעליות של בודק מוסמך תשל משרד העבודה;
- (6) אישור מיבדק מחוג אוויר;
- (7) אישור מיבדק חשמל ותקשורת;
- (8) אישור מבדק יעץ אינסטלציה;
- (9) אישור מיבדק ערצמות אור;
- (10) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
- (11) אישור כל יועץ תא או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
- (12) 4 סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של כל תכניות העדות ("As Made") ובכללם תכניות שלד המבנה ותוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות חתכים בצמתי מפגש מערכות;
- (13) תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות להלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים- מסוכנים.

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

7. תיקונים החלים על השוכר

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

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

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

- א. בלאי;
- ב. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;
- ג. המעטפות החיצוניות של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרחבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויסודות המבנה;
- ד. מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגג, הניקוז והביוב;
- ה. מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- ו. מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
- ז. מעליות ודרגנעים לרבות ביטוח אחריות;
- ח. מערכות מיוזג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;

*[Handwritten signature and stamp]*  
 משרד התיירות  
 תל אביב

- ט. מערכות כרייה ובקרה בכל המכנה כולל יחידות הקצה;
- י. מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- יא. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
- יב. חימוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלתי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;
- יג. תיקון והחלפה כנדרש של מערכות ומתקנים או חלקיהם שלא יפעלו או לא יפעלו באופן תקין עקב הזמער לשנת 2000 וכן תיקון כל מק או פגם הנגרמים עקב כשל של מערכות ומתקנים אלה.

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

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

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

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

ב. (1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיוודע למשכיר מנהל נכסי הריוור הממשלתי מדי פעם (להלן - המשותמש) ישלם למשכיר סכום קבוע (Fixed price) למ"ר לחדש עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן - דמי הניהול) כפי שייקבע על ידי הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיוור הממשלתי (להלן - הממונה על התחזוקה). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים יכלול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נטח חדה ניהול התחזוקה בשינויים המחוייבים והוא ייחתם בין המשכיר לבין המשותמש.

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

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

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

(2) כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או חלקו באופן מלא ותקף ע"י חברת ניהול, תישא האספקה כאספקה ע"י המשכיר במתחייב מהאמור לעיל.

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

בגדלי גורן  
540219995

המשכיר לספקים. אם המשכיר יחליט לרכוש את השירותים מספק שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שטופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של 7% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שהגורם המספק את השירותים יהיה תאגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתם או אם שמספק השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

3. (1) בתום 4 שנים מיום מסירת המושכר, יהיו כל אחר מהצדדים רשאים לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן - ההורעה).
- (2) תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי השוכר או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי השוכר שהוגשה על ידי המשכיר, יעריך הממונה על התחזוקה את דמי ניהול התחזוקה מחדש.
- (3) דמי ניהול התחזוקה החדשים ישולמו החל מהיום הראשון לתשלום הבא המפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן 15. ב להלן ובלבד שהמדד היסודי יהיה המדד של החודש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.
- (4) בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל בשינויים המחוייבים. לצורך זה, ייכללו במנין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות שנקבע בסעיף 14. א להלן, אם נקבע.

#### 10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר. עם תום תקופת השכירות, אם המשכיר ידרוש זאת, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6 לעיל או כל פרוטוקול מאוחר יותר, והכל בכפוף לתנאי חוקי התכנון והבניה הקיימים באותה עת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר ודרוש לביצוע החזרת מצב המושכר לקדמותו. היתה תקופת השכירות, לרבות כל תקופה מוארכת, 3 שנים או יותר בפועל, יהיה השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.
  - ב. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו - וחתימת המשכיר על חוזה זה מהווה יפוי כח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בניה ממוסד התכנון הנגוע לענין לביצוע השינויים - בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנשאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- היתה תקופת השכירות פחות מ-3 שנים בפועל ודרש זאת המשכיר, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האחרון כנייל, אם חוקי התכנון והבניה שיהיו קיימים באותו זמן יאשרו זאת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר ודרוש לחזרת מצב המושכר לקדמותו. היתה תקופת השכירות בפועל 3 שנים או יותר יהיה השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

#### 11. תשלומי מסים ומע"מ

- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר.
- מודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חנויות או שירותי חניה מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי חניית אלה תהיה על המשכיר ואו הבעלים ואו מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.

מגדלי נאדין  
ש.ר. 540219399

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

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בניזקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ואו תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בודון.
- (2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ואו שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ואו שליחיו השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.
- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר יינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.
- (ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בואת השוכר לשפותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום / הוצאה שיאלץ לשאת בהם.
- (ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו - (ב) דלעיל, המשכיר ישא באחריות כלפי כל אדם ואו גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בציודו ובחצריו, לרבות עקב תחזוקה לקייה שכתחום אחריות המשכיר.
- (ד) על אף האמור בסעיפים א ו - ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ואו לרכוש כתוצאה ממעשה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שיעשו ע"י המשכיר ואו ע"י קבלן או חברה המעניקים שרותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו. אולם נשכרו על ידו לבצע את השרותים המתחייבים בנכס כאמור.
- (4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שברצו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".
- השוכר מתחייב לפצות ואו לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), ו-3 (א) ו-3 (ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות

מגדלי נמרת  
549219993

את השוכר בגין כל הוצאה וטכום שישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנוק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נוק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה 3(ג) ו-3(ד) לעיל.  
 הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מיילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.  
 פיצוי של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בתכ"ם (כמוגדר להלן).  
 יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקח את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מחוץ דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא.  
 קיזוז זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולאן דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסויים אליו מתייחסים הארוע הנוק.

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

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

(7) (א) ארע למכנה נוק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכלול או במקצתו - בהתאם ליעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנוק, זכאי השוכר לדרוש והמשכיר מתחייב, לשקם את הנכס שניזק על מתקניו, תוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנוק.

(ב) לא ברצו שיקום מלא של הנכס תוך זמן סביר בהתחשב בהיקף הנזק, אשר היה מאפשר לשוכר לחזור ולעשות בו את השימוש שבגינו נשכר על ידו, זכאי השוכר לקח מתשלומיו על פי חוזה זה ו/או בגין דמי שכירות עבור כל נכס שהוא, את כל התשלומים שהיה זכאי להם המשכיר בגין התקופה בה לא עשה השוכר שימוש בנכס או בחלקו כאמור.

**ב. ביטוח**

(1) מבלי לגרע מכל הוראה אחרת מהוראת החוזה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המכנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כנון, ולצרף את השוכר כמבוטח משותף.

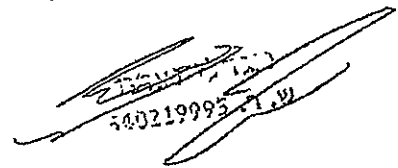
כמו כן, מותר המשכיר על כל זכות שיבוט או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שיעשה על - ידו יכלול זיתור על זכות שיבוט זו.

(2) כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

(3) המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המכנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המכנה ותחזוקתו. לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת. גבול האחריות לארוע/למקרה ולשנה לא יפחת ממיליון דולר ארדי"ב.

(4) השוכר מתחייב לדאוג לכסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו ומשמוש במושכר.

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

  
 ש.י. 19995-0202

- (6) המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מכטח מורשה, כמפורט בטעיפי חוזה זה. לשוכר עומדת הזכות לבדוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסה והיקף גבולות האחריות המצויים בה. על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר הפוליסה התקפה מיד עם דרישתה ע"י השוכר.
- (7) המשכיר רשם לפניו שהביטוחים המתלים על השוכר הינם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.

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

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

- א. בכפוף לאמור בסעיף 3, ב לעיל מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחור או לאחריים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחור או לאחריים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השמוש במושכר לאחור או לאחריים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.
- ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחור או לאחריים בתנאי שישומרו ושיבטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה (2) טילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה ו- (3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.
- ג. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אי -

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

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

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

14. תקופת השכירות, אולציה וזכות קדימה

- א. תקופת השכירות היא 15 שנים מיום מסירת החזקה במושכר כמתחייב עפ"י סעיף 6 לעיל.
- ב. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של שנה אחת. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שלושה חדשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.
- ג. במידה והמושכר מהווה חלק בלבד מהמבנה והמשכיר הינו הבעלים של המבנה כולו או שטחים בו נוספים על המושכר (להלן - השטחים הנוספים), תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות, כלהלן:
- (1) כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים כלשהם במבנה, ישלח לשוכר בדואר רשום הצעה בכתב בה יפורטו פרטי השטחים שהוא מציע להשכיר ותקופת השכירות המוצעת;

מגדלי צפון  
ש.י. 10219703

- (2) תוך 45 ימים מיום קבלת ההצעה יהיה השוכר רשאי להסכים לחתום על חוזה שכירות נוסף לגבי השטחים הנוספים בנוסח חוזה זה בשינוי תקופת השכירות ופרטי המושכר והוא יכין וישלח למשכיר את החוזה לחתימה וביול ואם השוכר ידרוש בצוע עבודות התאמה, יגיש פרוגרמה ו/או מסמכים אחרים לצורך תכנון וביצוע עבודות ההתאמה כאמור בסעיף 5 לעיל;
- (3) דמי השכירות ייקבעו על ידי השמאי הממשלתי לפי בקשת השוכר לאחר שתוכניות העבודה המאושרות אשרו מטעם השוכר במפורט בסעיף 5 לעיל; לא דרש השוכר בצוע עבודות התאמה יגיש בקשה לשמאי הממשלתי תוך 14 ימים מיום חתימת חוזה השכירות;
- (4) סירב השוכר לשכור את השטחים הנוספים שהוצעו לו, או לא הגיב להצעת המשכיר תוך התקופה של 45 ימים הנ"ל, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את השטחים שהוצעו כאמור לעיל ברצונו ותבטל זכות קדימה זו של השוכר לגבי אותם שטחים שהוצעו על ידי המשכיר ובלבד שהמשכיר מתחייב כי לא ישתמש בשטחים הנוספים, בעצמו או על ידי אחרים, ולא יאפשר לאחרים להשתמש בהם, ביעוד שאינו משרדים, ללא הסכמת השוכר לכך בכתב ומראש. על אף האמור לעיל, מתחייב המשכיר לא להשתמש או לאפשר לאחרים להשתמש בחלק כלשהו של המבנה שמושג שאינו הולם שמוש של המושכר למשרד ממשלתי או שיש בו כדי להטריד או לפגוע בפעילות השוטפת של השוכר במושכו. אין באמור בסעיף זה לחייב את המשכיר להפסיק את השמוש בשטחים במבנה שהיה קיים ערב חתימת חוזה זה.

15. דמי שכירות, ניהול, תחזוקה וניקיון

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

- (1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו בסך של 52 ₪ למ"ר לחודש.  
 (2) דמי שכירות עבור דמי חניה צפה יהיו בסך - 200 ₪ למקום חניה.  
 (3) דמי ניהול, התחזוקה וניקיון החודשיים לשטחים הציבוריים והפנימיים יהיו בסך - 15 ₪ למ"ר לחודש. דמי התחזוקה והניקיון, ישולמו באופן ישיר על ידי המשרד המאכלס
- (2) דמי השכירות, ניהול, תחזוקה וניקיון הבסיסיים יחולו החל מיום מסירת המושכר וישולמו ע"י השוכר למשכיר בגין כל רבעון תוך 10 ימים מתחילת הרבעון כשהתשלום הראשון יבצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר בגין התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף הרבעון בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול) וכאשר חישוב התשלום יבוצע על בסיס שנה של 365 ימים אלא אם כן התשלום חל בגין רבעון שלם.  
 אם התשלום האחרון יבוצע בגין תקופה של פחות מרבעון או חישוב התשלום יבצע על בסיס שנה של 365 ימים.

לצורך סעיף זה:

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

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

ב. דמי השכירות, ניהול, תחזוקה וניקיון הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

ע"ר. 7. 10219988

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

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

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

לצורך סעיף זה -

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

"המדר היסודי" - מרד של החודש יוני 2012.

"המדר הקובע" - המדר שפורסם בחדש הקודם לאחר שבו יש לשלם דמי שכירות;

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

#### 16. התחייבויות המשכיר

המשכיר מתחייב:

- א. במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, לא להתקין או להקים ולא לאפשר לאחר להתקין או להקים, במבנה, עליו או קרוב אליו, אנטנה או מכשיר אחר המקרין קרינה כלשהי המסוגלת להיות מסוכנת לגוף האדם ללא האישור של השוכר והמשתמש בנוסף לכל אישור אחר על פי דין;
- ב. לא לבנות ולא לאפשר לאחרים לבנות מבנה נוסף או אחר על המבנה, במבנה או קרוב אליו או בתוך קמפוס המבנה ללא הסכמת השוכר ולפי תנאים שיוסכמו לכך;
- ג. לרשום את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהודעות הראשונה ואם לא ניתן לעשות זאת מיד אחרי חתימת החוזה זה, לרשום הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.

#### 17. טיבוי המושכר

השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות המוארכת, לפי הענין, ולהחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם חוץ, ובמצב תקין בהתאם לאחריותו לפי חוזה זה ובכפוף לכך שהשוכר יהיה רשאי להחזיק במושכר תקופה סבירה נוספת שלא תעלה על 90 יום וכל זאת אם מסיבות טכניות לא יוכל לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי הענין. עבור התקופה הנוספת ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות יחסיים בהתאם למשך החוקה הנוספת.

#### 18. ביקורים במושכר

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

#### 19. תרופות במקרה של הפרה

מאיר לוי (מדרת)  
ש.ת. 510219793

- א. אם המשכיר לא ימסור את החוקה במושב לשוכר כאמור בחוזה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומתוך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך לשוכר ותהיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או או לגבות סכום זה מחילוט הערכות הבנקאית שניתנה לפי סעיף 5 לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.
- ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב-365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומתוך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך למשכיר.
- ג. האמור בסעיפים קטנים א ו-ב לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.
- ד. פיגור בתשלום דמי השכירות שאינו עולה על 30 ימים - או 45 ימים במקרה של התשלום הראשון לפי חוזה זה - לא ייחשב כהפרת תנאי חוזה זה ואולם במקרה של פיגור שעולה על 30 ימים או 45 ימים, לפי הענין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בהוראות תקנות כספים ומשק (תכ"ס) עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי הענין.
20. תנאים לביצוע תשלומים, אישורי ביטוחים ותנאים לגבי התקשרות ע"י המדינה
- א. במעמד חתימת חוזה זה וכתחילת כל שנת כספים שתחול לאחור מכן במשך קיומו של חוזה זה וכן כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, זהשלי-1975 (להלן - החוק) וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים) (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום העסקת עובדים זרים כד"ן), התשלי-1976 (להלן - חוק עסקאות גופים ציבוריים) או מרואה חשבון או יועץ מס כי המשכיר מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות הרשומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק.
- ב. במעמד חתימת חוזה זה, כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר העתקי פוליסות ביטוח אש מורחב ואחריות בלפי צד שלישי מאושרות החומות ע"י מבטח מורשה. הביטוחים כאמור יחדשו מדי שנה ויהיו בתוקפם בכל מהלך חוזה שכירות זה.
- לשוכר תהא הזכות לדרוש בכל עת מהמשכיר להציג בפניו את הפוליסות האמורות המשכיר יהא חייב לעשות כן מיד עם הצגת הדרישה ע"י השוכר.
- במקרה של אי עמידה של המשכיר בתנאי הפוליסות הנדרשות בחוזה זה ו/או במקרה של רכישת פוליסה ע"י המשכיר בגבולות אחריות גמורות מהאמור בסעיף 12 ב. 3, תהא לשוכר זכות מיידית, ללא התחייבות לכך, לרכוש פוליסות כנדרש ולקזז סכומי כסף מדמי השכירות שהיט חייב למשכיר בגין המושכר או כל נכס שהוא.
- ג. המשכיר מצהיר בזאת כי לא קיימים לגבי התנאים המפורטים בסעיפים 22 או 23 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, וכתנאי מוקדם לכניסת הסכם זה לתוקפו ולהתקשרות כלשהי בהתאם לו ימציא המשכיר לשוכר תצהיר חתום ע"י נציגו, תקף במועד חתימת הסכם זה כנדרש בסעיפים 22 ו-23 לחוק עסקאות גופים ציבוריים חאת. בנוסח שדווח מקובל על היועץ המשפטי של השוכר ותצהיר זה יצורף כנספח לחוזה זה.

21. זכות קיזוז של הממשלה

לשוכר תהיה זכות לקזז כל סכום המגיע לו על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים מכל סכום המגיע למשכיר מהשוכר או מהמשתמש על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים.

התאחדות  
540219285

22. הרשאה תקציבית

נציגי הממשלה החותמים על חוזה זה מצהירים בה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע חוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנה מספר \_\_\_\_\_

23. ביול

בוטל.

24. הודעות

כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס או חאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

הודעה שתימסר ביד תיחשב כנתקבלה ע"י הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנתקבלה ע"י הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור.

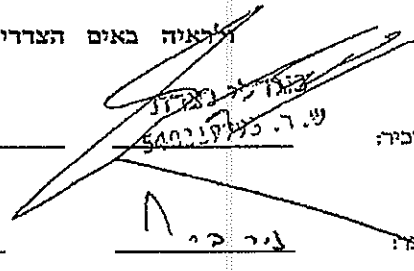
25. כתובות

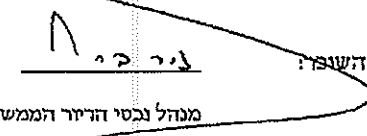
כתובות הצדדים הן:

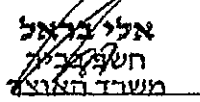
המשכיר: ת.ד. 50466 נצרת 16163

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

הראיה באים הצדדים על החתום:

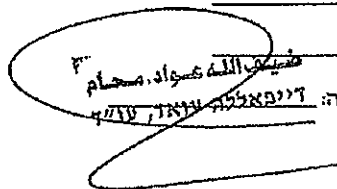
המשכיר:   
 ש.ד. כניקולסון 540

השוכר:   
 מנהל נכסי הדיור הממשלתי

חשב משרד האוצר:   
 אלי ברזילי  
 חשב משרד האוצר

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

תאריך: 20/12/06

חתימה:   
 חתימה: דינארה עואד, עו"ד

חתימה:



התוספת השניה

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

לכבוד  
החשב הכללי  
משרד האוצר

הנדון: ערבות מס

לבקשת \_\_\_\_\_ אנו עריבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום ער  
לסך \_\_\_\_\_ (במילים) שיוצמד למודד המחירים לצרכן מתאריך 1/1 תדרשו מאת  
\_\_\_\_\_ (להלן (החייב) בקשר עם חחה \_\_\_\_\_ אנו נושם לכם את הסכום הנ"ל  
תוך שבעה ימים מדרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי  
לטען כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לנדיוב כלפיכם, או לדרוש  
תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_  
ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתה:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

כאדליג נעדיח  
ש.ר. נעדיח  
\_\_\_\_\_