

מכרז ב' (1022) 2009

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בבית שמש

המוסד לביטוח לאומי (להלן "המוסד") מבקש בזאת הצעות לשכירות משרדים בעיר בית שמש לשימוש משרדי הביטוח הלאומי בהתאם למסמכי מכרז המצ"ב והכוללים:

מס'	עמ'
.1	מכתב פנייה הכולל את דרישות המכרז, תנאי סף, רשימת אישורים ומסמכים שעל המציע להגיש עם הגשת ההצעה ותנאי הגשת המכרז
.2	טבלת ריכוז תאריכים – נספח א'
.3	דף קשר – נספח ב'
.4	טופס זיהוי הנכס – נספח ג'
.5	טופס הצעת מחיר לשכירות / דמי ניהול / חנייה – נספח ד'
.6	הצעת מחיר ביצוע עבודות התאמה – נספח ד1
.7	הסכם שכירות - נספח ה'
.8	תשריט המושכר – נספח 1 להסכם שכירות (ייצורף ע"י המציע)
.9	דף פרוגרמת שטחים – נספח 2 להסכם שכירות
.10	נוסח כתב ערבות ביצוע – נספח 3 להסכם שכירות
.11	מפרט טכני – נספח 4 להסכם שכירות (המעוניינים להגיש הצעות למכרז יוכלו לקבל את המפרט הטכני המלא אצל מר זאב מימוני בסניף רמלה, רח' דני מס 11 בימים א'-ה' בשעות 9:00-15:00 בתיאום מראש בטלפון: 050-6285500.
.12	עקרונות המדידה – נספח ו'
.13	אישור רואה חשבון או עורך דין על מורשי חתימה ודוגמאות חתימה – נספח ז'
.14	הסכם דמי ניהול – נספח ח'

מכרז ב' (1022) 2009

שכירות משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בבית שמש

המוסד לביטוח לאומי מבקש לקבל הצעות לשכירת משרדים בבית שמש לשימוש משרדי הביטוח הלאומי. **ההצעות יכללו** את: פרופיל הנכס, שטחו, כמות חניות לשימוש המוסד, הצעת המחיר לדמי שכירות, דמי ניהול, חניות, (אם קיימים), ועבודות התאמה וכן כל האישורים והמסמכים המפורטים מטה.

דרישות המכרז:

1. השטח הנדרש הינו כ- 800 מ"ר ברוטו, אשר ימדד בכפוף לעקרונות המדידה שבנספח ו' להסכם השכירות, ע"י מודד מוסמך מטעם המוסד ומדידתו תהא סופית בכל הקשור לשטח המושכר.
2. מיקום הנכס יהא בתחומי העיר בית שמש למעט אזורי תעשייה.
3. המוסד יתייחס אך ורק להצעות של מבנה אשר עפ"י שיקול דעת הבלעדי של המוסד ניתן להתאימם תוך 12 חודשים, ע"פ דרישת המוסד וכמפורט במפרט הטכני שבנספח 4 להסכם השכירות.
4. הנכס יהיה נגיש לציבור המבוטחים של המוסד, לרבות נגישות לאנשים עם מוגבלויות על פי הוראות החוק, נגישות לקוי תחבורה ציבוריים וחנייה מוסדרת בקרבת המקום.
5. **הצעת מחיר לשכ"ד** לנכס המוצע **לא תכלול את ביצוע עבודות ההתאמה** ותהא לפי מחיר למ"ר בשקלים חדשים והכל כמפורט בנספח ד'.
6. 1. **הצעת המחיר לעלות עבודות ההתאמה** תוגש ע"י המציע ע"ג טופס הצעת מחיר נפרד, המצורף למסמכי המכרז כנספח ד'1.
2. עלות עבודות ההתאמה תשולם ע"י המוסד 30 יום לאחר סיום עבודות ההתאמה לשביעות רצונו של המוסד. לחילופין (לשיקול דעת הזוכה) עלות עבודות ההתאמה תשולם תוך 30 ימים מיום החתימה על הסכם השכירות וזאת כנגד המצאת ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 16 להלן.
אם יתגלו ליקויים, תקוזז התמורה עבור ליקויים אלו מהתשלום, וזאת ע"פ רשימה שתערך ביום מסירת המושכר לשימוש המוסד. ההפרש, אם יקוזז, ישולם לאחר תיקונים לשביעות רצון המוסד.
3. על המציע לעמוד בכל תקן רשמי בביצוע עבודות ההתאמה, וכן קבלת ההיתרים, אם יידרשו כתוצאה משינויים והתאמות שיבוצעו במבנה לצרכי המוסד עפ"י הסכם השכירות המצ"ב.
7. **הצעת המחיר לחניות**, אם קיימות בתשלום, תוגש ע"י המציע ע"ג טופס הצעת מחיר, המצורף למסמכי המכרז כנספח ד'.
8. **הצעת המחיר לדמי ניהול** תוגש אך ורק אם קיימת במקום חברת ניהול ובהתאמה לשטח המושכר המוצע ותפרט מה הם השרותים הנתנים בגין דמי הניהול המוצעים. יובהר כי להצעות שאינן כוללות רכיב דמי ניהול יוסיף המוסד סך של X ש"ח (ע"פ קביעת מהנדס מטעמו) המשקף את עלות דמי הניהול עבור המוסד ובהתאם לתבצע השוואה בין ההצעות לגבי נכסים עם עלות דמי ניהול ובלעדיהם. עוד יובהר כי דמי ניהול ישולמו במלואם רק ממועד אכלוס המושכר בפועל.
9. על המשכיר לגלם בהצעתו לדמי השכירות את העמסת השטחים הציבוריים, באם קיימים.
10. לא ישולמו דמי תיווך כלשהם ע"י המוסד.
11. המוסד יבחר בהצעה שעמדה בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף ב' 10-1 להלן ואשר נמצאה כזולה ביותר לאחר קיום מו"מ עם כל המציעים שעמדו בתנאי הסף.

12. 1. המציע אשר הצעתו תימצא המתאימה ביותר ע"י וועדת המכרזים, יתאים את המבנה המוצע בהתאם לצרכי המוסד עפ"י הפרוגרמה והמפרט הטכני המצורפים למסמכי המכרז ועפ"י תוכניות מאושרות.
2. אם עבודות ההתאמה תחייבנה את המציע בהיתר בנייה או שינויים עליו להודיע על כך למוסד.
3. עבודות ההתאמה תבוצענה בתקופה שלא תעלה על 12 חודשים מיום מסירת התוכניות המאושרות ע"י המוסד לזוכה.
13. ההתקשרות תהא לתקופה של 10 שנים. למוסד תהא האופציה להאריך את ההתקשרות ל- 4 תקופות נוספות בנות שנה כ"א, והכל בכפוף לסעיף 4.3 להסכם השכירות המצ"ב.
14. המציע יגיש הסכם השכירות (נספח ה' למכרז) על נספחיו, חתומים ע"י מורשי החתימה (לרבות נספחים 2 - 4 להסכם השכירות).
15. 1. במועד חתימת הסכם השכירות על הזוכה להמציא ערבות בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רשיון לעסוק בביטוח ע"פ חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, תשמ"א – 1981, ואשר אושרה ע"י החשב הכללי באוצר למתן ערבויות למכרזים ממשלתיים (להלן ערבות ביצוע), לפקודת המוסד לביטוח לאומי בגובה עלות עבודות ההתאמה ובתוקף עד ל-30 יום לאחר מסירת החזקה במושכר למוסד. הערבות תצורף להסכם כנספח 3.
- הערבות תוגש כערבות מקורית ברת חילוט, בנוסח הזהה לנספח 3 להסכם שכירות, ללא תוספות, השמטות או שינויים.
2. לחילופין מהמצאת ערבות בנקאית כאמור בס"ק א לעיל, הזוכה רשאי לבחור כי עלות עבודות ההתאמה כאמור בנספח 1ד תשולם לו ע"י המוסד תוך 30 יום ממשירת החזקה במושכר, לשביעות רצונו של המוסד.
16. ההצעה תהא תקפה למשך 6 חודשים מיום הגשתה.
17. המוסד אינו חייב לקבל כל הצעה שהיא ורשאי לבטל או לצמצם מכרז זה מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי ללא צורך בנימוק החלטתו וללא כל פיצוי. במקרה כזה תימסר הודעה מתאימה למציעים.
18. בחתימתו על מסמכי המכרז מצהיר המציע כי כל חומר המכרז ידוע וברור לו.

ב. תנאי סף להשתתפות במכרז

(אי עמידה בתנאים אלה (כולם או חלקם) תפסול את ההצעה):

1. מיקום הנכס המוצע יהא בתחומי העיר בית שמש למעט אזורי תעשייה.
2. הנכס המוצע יהא בקרבת צירי תנועה מרכזיים עם נגישות נוחה לכלי תחבורה והולכי רגל ובמרחק סביר מתחנות אוטובוסים ציבוריים עירוניים בבית שמש והפועלים בתדירות סבירה.
3. הגישה לנכס המוצע תענה לדרישות חוק הנגישות לנכים ותקנותיו.
4. בקרבת הנכס המוצע יהיו 15 מקומות חניה אשר המוסד יוכל להשתמש בהן.
5. הנכס המוצע יהא בקומת קרקע או כל קומה אחרת למעט קומת מרתף.
- באם הנכס המוצע אינו בקומת קרקע יהיו בנכס לפחות 2 מעליות, להסעת 8 נוסעים בכ"א, ובלבד שתתאים לשימוש כל סוגי עגלות הנכים.
6. השטח המוצע יהא במפלס אחד.
7. חלונות הנכס המוצע יהיו בשתי חזיתות לפחות, ברי פתיחה לאויר טבעי.
8. הנכס יהיה ניתן לחלוקה פנימית עפ"י פרוגרמה ואפיון טכני של המוסד לביטוח לאומי.
9. על המציע לצרף להצעתו את כל האישורים הנדרשים עפ"י חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976.

10. על המציע לצרף להצעתו אישור על זכויותיו בנכס, (כגון: נסח טאבו, אישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל וכד'), וכן אישורים תקפים מהרשות המוניציפאלית המתאימה, לשימוש הדיור ולייעודו. הנכס יהא נקי מכל שעבודים או לחלופין, יומצא אישור מבעל השעבוד על הסכמתו, להשכרת הנכס.

מציע שלא יעמוד בתנאים המפורטים בסעיף ב' 1-10 לעיל, הצעתו תיפסל.

ג. תנאי הגשת המכרז:

1. ניתן להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של המוסד לביטוח לאומי בכתובתו: www.btl.gov.il, דף הבית מדור מכרזים. במכרז זה לא נדרש תשלום עבור מסמכי המכרז.
2. מעטפת המכרז תכלול שתי מעטפות פנימיות.
העותק המקורי של הצעת המחיר, ושלושה העתקים של טופס הצעת המחיר (שבנספחים ד. ד1) יוכנסו למעטפה שתסומן באות א' ובשים לב כי בהצעת המחיר יציינו דמי שכירות למ"ר, דמי ניהול, חנייה (אם קיימים), וכן עלות ביצוע עבודות התאמה. (להלן: "מעטפת המחיר").
העותק המקורי של מסמכי ההצעה החתומים, וכן שלושה העתקים של ההצעה יוכנסו למעטפה נפרדת שתסומן באות ב'.
3. מעטפת המחיר תיחתם בחותמת המציע ותוכנס כשהיא סגורה וחתומה כאמור לתוך מעטפת ההצעה.
4. יש להקפיד על סימון העותק המקורי של ההצעה במילה "מקור" וסימון שלושה העתקי ההצעה במילה "העתק".
5. אין למלא בחוברת המכרז כל פרט מהפרטים הכלולים בהצעת המחיר ואין להזכיר פרטים אלה בכל מסמך אחר המוגש על-ידי המציע, אלא אך ורק במעטפת המחיר.
6. המועד האחרון להגשת ההצעות: **יום רביעי 20.1.2010 שעה 12:00.**
7. את ההצעה חתומה ויתר המסמכים הנדרשים יש להגיש ביד או באמצעות שליח בלבד לתיבת המכרזים הנמצאת בקומה 2 בארכיב המוסד לביטוח לאומי המשרד הראשי שד' ויצמן 13 ירושלים 91909, אצל מר יוסי מרציאנו.
8. על גבי המעטפה יש לציין את שם המכרז ומספרו.
9. **המוסד לא ידון בהצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד האמור בסעיף 6 לעיל, מכל סיבה שהיא.**
10. שאלות ניתן להעביר לגב' שלי יהודה באמצעות פקס מס': 02-6513827 **עד ליום רביעי 30.12.2009 שעה 12:00.** תשובות ינתנו באופן מרוכז באמצעות אתר האינטרנט של המוסד שכתובתו: www.btl.gov.il דף הבית מדור מכרזים, בתוך שבעה ימים מהמועד האחרון להגשת שאלות הבהרה.

אישורים ומסמכים שעל המציע להגיש עם הגשת ההצעה:

1. על המציע לצרף **תשריט של השטח המוצע ומפת העיר**, עליה יש לסמן את מיקום המבנה המוצע.
2. על המציע למלא ולהגיש **טופס זיהוי הנכס (נספח ג' למכרז) ודף קשר (נספח ב' למכרז)**.
3. על המציע צרף אישור עורך דין על מורשי חתימה ודוגמאות חתימה חתום ע"י עו"ד, בנוסח המצ"ב **כנספח ז' למכרז** זה (מקרה שהמציע הינו חברה).
4. על המציע לצרף להצעתו **אישור זכויותיו בנכס** (כגון נסח טאבו, אישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל וכו'). למען הסר ספק, רק הצעות של בעלי נכסים מוכחים יילקחו בחשבון כמו כן הצעות של משכיר משני לא יובאו לדיון והצעתם תידחה.
5. על המציע לצרף להצעתו **אישורים תקפים מהרשות המוניציפאלית לייעוד המבנה המוצע** כתואם לשימוש המוצע.
6. הנכס יהא נקי מכל שעבודים או לחלופין יומצא **אישור מבעל השעבוד על הסכמתו להשכרת הנכס** עבור משרדי הביטוח הלאומי.

נספח א'

מכרז ב' (1022) 2009

טבלת ריכוז תאריכים

התאריכים	הפעילות
יום ב' 21.12.2009	פרסום המודעה בעיתונות ובאינטרנט
יום ד' 20.1.2010 שעה 12:00	תאריך אחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים
יום ד' 30.12.2009 שעה 12:00	תאריך אחרון לקבלת שאלות הבהרה מאת המציעים
תוך 7 ימים מהמועד האחרון להגשת שאלות הבהרה	תאריך אחרון למענה הביטוח הלאומי לשאלות הבהרה

**במקרה של סתירה בין תאריכים אלה לבין תאריכים אחרים המופיעים בגוף המכרז,
קובעים התאריכים בטבלה זו.**

נספח ב'

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
ירושלים

פרטי מציע - דף קשר (חובה למלא)

מכרז מס' ב' (1022) 2009

נושא

שם החברה/קבלן המציע/ה

רחוב

מספר בית

כניסה

דירה

יישוב

מיקוד

מספר טלפון

מספר טלפון נייד

מספר פקס

כתובת אי-מייל

פרטי איש קשר

חתימה וחתימת

תאריך

נספח ג'

טופס זיהוי הנכס

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
תחום בינוי ונכסים
שד' וייצמן 13
ירושלים

הנדון: מכרז ב' (1022) 2009 - שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בבית שמש

הננו מתכבדים להגיש בזאת את הצעתנו, לאחר שעיינו במסמכי המכרז שבנדון ובתנאי המכרז כפי שפורטו בנוסח הפרסום בעיתון מתאריך _____ / באינטרנט.

להלן המבנה המוצע:

01.1 פרטי זיהוי הנכס

הישוב: _____
גוש מס': _____ חלקות _____
רחוב: _____
בעל הנכס: _____

01.2 תאור המבנה

- א. גודל השטח המוצע _____ מ"ר
 - ב. יעוד שימושי לשטחים המוצעים לשכירות: _____.
 - ג. הבניין בעל _____ קומות.
 - ד. שטחי מסחר ומרתפי חניה ב - _____ מפלסים.
 - ה. כמות מקומות חנייה צמודים עבור חניית נכים: _____.
 - ו. כמות מקומות חנייה העומדים לרשות המוסד ללא תמורה נוספת: _____.
 - ז. כמות מקומות חנייה נוספים שיעמדו לרשות המוסד במרחק של עד 200 מ' מהנכס המוצע: _____.
 - ח. האם ישנה חניה ציבורית קרובה למבנה כן / לא.
 - ט. אם כן פרט את מספר החניות במקום _____.
 - י. האם התקרות בנויות בשיטת פל-קל כן / לא.
 - יא. מספר חדרי המדרגות בבניין הוא _____.
 - יב. האם יש מעלית בבניין כן / לא.
- אם כן פרט את מספר המעליות _____, מספר נוסעים בכל מעלית _____, מספר המעליות העומדות בתקנות נגישות לנכים, עברים וחרשים _____.

הנחיות למילוי טופס זיהוי הנכס:

- על המציע למלא את כל המידע הנדרש בסעיפים 01.1 ו 01.2 בהתאם לנתוני המבנה המוצע.
- בסעיף 01.2 תתי סעיפים א' – ז' הינם סעיפים כללים, ועל המציע להתייחס בהצעתו למידת הרלבנטיות של כל אחד מהסעיפים למבנה המוצע על ידו.

תאריך: _____ חתימה וחותמת המשכיר: _____

נספח ד'

מכרז ב' (1022) 2009

הצעת מחיר לשכירות / דמי ניהול / חנייה

(יש למלא הצעת המחיר רק בדף זה ולהכניסו במעטפה נפרדת).

הננו מתכבדים להגיש בזאת את הצעתנו, לאחר שעיינו במסמכי המכרז שבנדון המפורטים במכתב הפניה.

להלן הצעתנו:

להלן הצעתנו:

1. א. סה"כ שטח המוצע להשכרה: _____ מ"ר
המחיר למ"ר לחודש לא כולל מע"מ _____ ₪.
- ב. * דמי ניהול: מחיר למ"ר לחודש לא כולל מע"מ _____ ₪.
- ג. * חניות: כמות החניות המוצעת ____ . (מנויים על בסיס מקום פנוי / מקומות שמורים)
מחיר לחנייה לחודש לא כולל מע"מ _____ ₪.

* אם קיימים בתשלום.

2. הנוסחה לפיה תשוקלל הצעת המחיר:

- A – סה"כ שטח המבנה
- B – מחיר למ"ר שכירות לחודש
- C – מחיר למ"ר דמי ניהול לחודש
- D – מספר החניות = 15
- E – מחיר לחניה לחודש
- F – עלות עבודות ההתאמה
- G – מחיר משוקלל להשוואה
- X – מחיר למ"ר דמי ניהול לחודש. (בהצעות בהם אין דמי ניהול יוסיף המוסד X ₪ ע"פ קביעת מהנדס מטעמו)

$$G = B + C + \frac{15 * E}{A} + \frac{F}{120 * A} + X$$

שם העסק: _____	כתובת: _____
טלפון: _____	פקס: _____
מס' עוסק מורשה: _____	מס' קבלן רשום: _____
שם המציע: _____	נייד: _____
תאריך: _____	חתימה וחותמת: _____

נספח ד' 1

מכרז ב' (1022) 2009

הצעת מחיר לביצוע עבודות ההתאמה

(יש למלא הצעת המחיר רק בדף זה ולהכניסו במעטפה נפרדת).

להלן הצעתנו:

סה"כ עלות עבודות ההתאמה, עפ"י הפרוגרמה, נספח 2 להסכם, והמפרט הטכני, נספח 4 להסכם,

לא כולל מע"מ: _____ ₪

כתובת: _____

פקס: _____

מס' קבלן רשום: _____

נייד: _____

חתימה וחותמת: _____

שם העסק: _____

טלפון: _____

מס' עוסק מורשה: _____

שם המציע: _____

תאריך: _____

נספח ה'

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ .

בין

_____ (להלן: "המשכיר").

מצד אחד

לבין

המוסד לביטוח לאומי משד' וייצמן 13 ירושלים, ע"י מר אילן מורנו, סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות ומר אבי ברף, חשב המוסד (להלן: "המוסד").

מצד אחר

- הואיל** והמוסד פרסם מכרז לקבלת הצעות לשכירת משרדים בבית שמש במכרז שמספרו **ב' (1022) 2009**.
- והואיל** והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה / בעלות של מבנה הנמצא בכתובת _____ והידוע כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "המבנה").
- והואיל** והמוסד מעוניין לשכור שטח של כ _____ מ"ר, הנמצא בקומה / קומות _____ במבנה (להלן: "המושכר"). תשריט המושכר מצ"ב **כנספח 1** להסכם זה.
- והואיל** והמשכיר מעוניין להשכיר למוסד והמוסד מעוניין לשכור את המושכר, והכל למטרה, לתקופה ובתנאים כפי שיפורטו בהסכם זה להלן;
- והואיל** והמשכיר מעוניין להתאים את המושכר לצרכי המוסד להסכם עפ"י הפרוגרמה המצ"ב **כנספח 2** והמפרט הטכני המצ"ב **כנספח 4** כולל העסקת אדריכל ויתר היועצים להלן לצורך הוצאת תוכניות ביצוע ולשביעות רצונו המלאה של המוסד (להלן: "עבודות ההתאמה");
- והואיל** וועדת המכרזים בישיבתה מיום _____ החליטה לבחור בהצעת המשכיר;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הסכם זה ונספחיו הוא ההסכם השלם והיחיד בין הצדדים ביחס לנושאים בו. כל המצגים, המסמכים וההבטחות שקדמו להסכם בטלים ומבוטלים למעט המסמכים שאומצו במפורש בהסכם זה.
- 1.3 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים :

נספח 1 - תשריט המושכר
נספח 2 – הפרוגרמה
נספח 3 - כתב ערבות ביצוע
נספח 4 – המפרט הטכני

2. הצהרות והתחייבויות המשכיר:

- 2.1 המשכיר מצהיר כי הוא משכיר בזה למוסד את המושכר בשכירות בלתי מוגנת בהתאם לתנאי הסכם זה, בכפוף וכנגד מילוי התחייבויות המוסד כמפורט בהסכם זה להלן
- 2.2 המשכיר מצהיר כי אין מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת, להשכיר את המושכר.
- 2.3 המשכיר מתחייב לחתום בהקדם האפשרי על כל מסמך ו/או בקשה ו/או טופס ו/או תצהיר שיידרש ממנו על פי כל דין כבעלים של המושכר על מנת לסייע למוסד בקבלת אישורים ורישיונות לניהול העסק.
- 2.4 המשכיר מצהיר ומאשר בזה כי הוא חותם על הסכם זה לאחר שבחן היטב את המפרט, הבינו היטב וקיבל מנציגי המוסד את כל ההסברים וההנחיות הנחוצים לו שנדרשו על ידו לגיבוש הצעתו והתחייבויותיו על פיו ועל פי הסכם זה ולא תהא לו כל טענה כלפי המוסד בקשר עם אי-גילוי מספק או גילוי חסר, טעות או פגם בקשר להסכם זה. כן מצהיר בזה המשכיר כי יעמוד בכל תנאי המכרז על נספחיו השונים.
- 2.5 המשכיר מתחייב למלא באופן מדויק את הדרישות שבמסמכי המכרז ובהסכם זה על כל נספחיו.
- 2.6 המשכיר מצהיר כי לכל אורך תקופת ההתקשרות ולכל אורך תקופת התקשרות נוספות אם ימומשו, יהיו ברשותו כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי מסמכי מכרז זה ועל פי כל דין.
- 2.7 המשכיר מתחייב להודיע למוסד תוך 7 ימים, במקרים המוגדרים בסעיפים להלן:
- א. אם ימונה למשכיר כונס נכסים זמני / קבוע, מפרק סופי / זמני לעסקי או רכוש המשכיר.
- ב. אם יינתן צו הקפאת הליכים למשכיר.

הצהרות המוסד:

- 2.8 כי בדק את המושכר ומיקומו ומצאו מתאים לדרישותיו והוא מוותר על כל ברירה ו/או טענת מום, אי התאמה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא, למעט פגמים נסתרים.

3. עבודות התאמה ותהליך ביצועם כולל לו"ז והאישורים הנדרשים:

- 3.1 המשכיר מתחייב לשאת באחריות מלאה לכל פעילות של קבלני משנה מטעמו, אם יהיו כאלה, לרבות לנושא איכות העבודה, לוחות זמנים, נזקים, הפרות וכל נושא אחר המצוי באחריות המשכיר בקשר לעבודות ההתאמה עפ"י מסמכי המכרז וההסכם על נספחיו.
- 3.2 המשכיר מתחייב להתאים את המושכר לצרכי המוסד בסעיף 7 להסכם עפ"י הפרוגרמה המצ"ב כנספח 2 והמפרט הטכני המצ"ב כנספח 4 לצורך הוצאת תוכניות ביצוע ולשביעות רצונו המלאה של המוסד (להלן: "**עבודות ההתאמה**").
למען הסר ספק, כל אי התאמה ו/או תוספות ו/או חריגות מהפרוגרמה ומהמפרט הטכני (להלן: "**השינויים**"), דורשות את אישור מנהל אגף לוגיסטיקה מראש ובכתב.
ללא אישור האמור לעיל, לא תשולם תמורה בגין השינויים ו/או המוסד יהא רשאי לתבוע פיצוי בעבורם בנוסף לסעדים הנתונים לו עפ"י הסכם זה, לרבות **סעיפים 3.8, 13**, ועפ"י כל דין.
- 3.3 המשכיר מתחייב לסיים את עבודות התאמה והשגת כל האישורים הנדרשים להלן לאכלוס המבנה **בתוך 12 חודשים** ממסירת תוכניות מאושרות ע"י המוסד ו/או עד יום _____, לפי המוקדם מבין השניים. למען הסר ספק, סיום עבודות ההתאמה ומסירת החזקה כולל בין היתר המצאת אישור לאכלוס המושכר מאת הרשות המקומית (טופס 4), אישור יועץ בטיחות לאכלוס המבנה ואישור ייעוד המבנה.
- 3.4 על המשכיר יהיה להיערך להעסקת אדריכל ויתר היועצים / מתכננים לקראת הכנת תוכניות התאמה והעמדה וכן תוכניות לביצוע שלאחריהן, עפ"י הפרוגרמה והמפרט הטכני (**נספחים 2 ו-4**), עד למועד הפגישה המפורטת בסעיף 3.5 א'.

3.5 פירוט לוח הזמנים מחתימת ההסכם ועד למסירת החזקה במושכר:

- א. **בתוך 14 יום** מחתימת ההסכם, יעביר המוסד פרוגרמה עדכנית למבנה המוצע לידי המשכיר.
- ב. **בתוך 30 יום** מהחתימה ימציא אדריכל המשכיר חלופות להתאמת המושכר לצרכי המוסד עפ"י הפרוגרמה, אשר יבחנו ע"י נציגי המוסד ולמוסד שמורה הזכות להציע חלופות אחרות אם ימצא לנכון.
- ג. עם אישור החלופה המאושרת ע"י המוסד ובכפוף לנדרש עפ"י תקנון תכנון ובניה יהא על המשכיר להמציא **"היתר שינויים" בתוך 90 יום** ממועד החתימה על ההסכם. אם לא נידרש "היתר שינויים" על המשכיר להמציא אישור לכך ממהנדס העיר. **כל זאת לפני תחילת ביצוע עבודות ההתאמה.**
- ד. במקביל ל**סעיף 3.5 ג'** יכין המשכיר תוכניות ביצוע אדריכלות, קונסטרוקציה (במידה ונידרש), חשמל, אינסטלציה, מ"א ובטיחות על בסיס הדרישות ב**נספחים 2 ו-4 בתוך 60 יום** ממועד חתימת ההסכם.
- ה. המשכיר מתחייב להעביר את התוכניות המפורטות ב**סעיף 3.5 ד'** לעיון ואישור המוסד בתוך הזמן הנ"ל והמוסד מתחייב להחזיר לידי המשכיר בצירוף הערותיו אם וכאשר **בתוך 30 יום** מיום מסירתם לידי המוסד.
- ו. המשכיר מתחייב להעביר לידי המוסד סט מושלם של התוכניות הסופיות לביצוע לאישור סופי לאחר שתוקנו בהתאם להערותיו של המוסד אם וכאשר, **תוך 7 ימים** מיום שהמוסד החזיר למשכיר את התוכניות בהתאם לסעיף הקודם והמוסד מתחייב להשיבם **בתוך 7 ימים**, בצרוף אישור בכתב, במידה ואישור המוסד יהא חיובי, יעביר המשכיר לידי המוסד 3 סטים מתוכניות הביצוע הנ"ל.
- ז. רק לאחר קבלת האישור הסופי מאת המוסד והשגת האישור הנדרש כמפורט ב**סעיף 3.5 ג'** יחל המשכיר בעבודות ההתאמה בפועל שיחלו לכל המאוחר **יום 120** מיום חתימת הסכם.
- ח. המשכיר מתחייב להעביר את כל האישורים הנדרשים לאכלוס המבנה, **15 יום לפחות** לפני מועד המסירה שנקבע עפ"י ההסכם, הכוללים אישורי: מתכנן קונס', חשמל, אינסטלציה ואישור יועץ בטיחות לאכלוס המבנה לרבות ההיתר שצוין ב**סעיף 3.5 ג'.**

3.6 אי עמידה בל"ז באחד מהסעיפים הנ"ל יהווה הדבר הפרה יסודית ולמוסד תהא הזכות לבטל את ההסכם **לא לתת** ולחייב את המשכיר בסך השווה לשלושה חודשי שכירות וזאת ללא כל צורך מצד המוסד להוכיח נזק והערבות להבטחת קיום החוזה ישמש כערובה לתשלום הנ"ל.

למען הסר ספק, כל הימים והחודשים שצוינו בהסכם ונספחיו הינם **קלנדאריים**.

- 3.7 המוסד יהא רשאי להוסיף למפרט הטכני עבודות, עפ"י צרכיו. עלות השינויים והתוספות יקבעו עפ"י מחירון "דקל", בהפחתת הנחה בגובה 10% על המחירון (להלן: "התוספות"/"השינויים") וזאת אך ורק באישור מנהל אגף לוגיסטיקה **מראש ובכתב**, ללא האישור האמור לא תשלום התמורה בגין התוספת/השינוי.
- 3.8 לא ביצע המשכיר את עבודות ההתאמה ו/או לא סיים את ביצוען, במועד לו התחייב, רשאי המוסד לבצע ו/או לסיים את עבודות ההתאמה במקומו של המשכיר, לחלט את הערבות האמורה ב**סעיף 14** להלן ו/או ולקזז את הסכומים ששולם עבורן מדמי השכירות, בתוספת של 10% הוצאות משרד ו/או לבטל הסכם זה. האמור לעיל אינו פוגע בזכות המוסד לפיצויים עבור ביטול ההסכם, המגיעים לו עפ"י הסכם זה, לרבות עפ"י **סעיף 13** להסכם, ועפ"י כל דין.
- 3.9 למען הסר ספק, מוסכם כי בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה לא יהא חייב המוסד להחזיר את המושכר למצבו כפי שהיה קודם לעבודות ההתאמה.

4. **תקופת השכירות:**

- 4.1 השכירות עפ"י הסכם זה הינה לתקופה בת **10 שנים** שתחל ביום מסירת החזקה בנכס, בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של המשכיר ע"פ הסכם זה. (להלן: "תקופת השכירות").

4.2 למרות האמור בסעיף 4.1 לעיל, רשאי המוסד לסיים את תקופת השכירות בהודעה חד צדדית למשכיר של 60 יום במועדים הבאים:

- א. המוסד יהא רשאי לסיים את ההתקשרות בתום שנת השכירות הראשונה ובתנאי שישלם למשכיר פיצוי בגובה דמי שכירות של שנה אחת.
- ב. המוסד יהא רשאי לסיים את ההתקשרות בתום השנה השנייה ובתנאי שישלם למשכיר פיצוי בגובה 80% מגובה דמי השכירות השנתיים.
- ג. המוסד יהא רשאי לסיים את ההתקשרות בתום השנה השלישית ובתנאי שישלם למשכיר פיצוי בגובה 50% מגובה דמי השכירות השנתיים.
- ד. המוסד יהא רשאי לסיים את ההתקשרות בתום השנה הרביעית ובתנאי שישלם למשכיר פיצוי בגובה 30% מגובה דמי השכירות השנתיים.
- ה. למען הסר ספק, במידה שהמוסד יסיים את ההתקשרות לפני המועד הקבוע בהסכם זה לא יהא חייב המוסד בפיצוי כלשהו לרבות פיצויים עפ"י סעיף 13 ועפ"י כל דין, מלבד הפיצוי האמור בסעיף 4.2 זה.

4.3 למוסד מוענקת בזה האופציה להאריך את תקופת השכירות ל-4 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת שיחולו מיד עם תום תקופת השכירות ו/או כל אחת מתקופות האופציה (להלן: "תקופות האופציה"), ובתנאי שייתן למשכיר הודעה בכתב 60 יום לפני תום תקופת השכירות ו/או כל אחת מתקופות האופציה. בתקופות האופציה יחולו על הצדדים כל תנאי הסכם זה בשינויים המחויבים. למען הסר ספק מובהר כי, מימש המוסד את זכותו להאריך את תקופת השכירות כאמור בסעיף זה, אין המשכיר רשאי להתנגד למימוש האופציה/ות.

4.4 המשכיר מתחייב למסור למוסד את החזקה במושכר במועד תחילת תקופת השכירות.

5. אי תחולת חוק הגנת הדייר

הצדדים מסכימים ומצהירים בזה מפורשות כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב תשל"ב-1972) וכל תקנות שהותקנו או יותקנו על פיו, או כל חוק אחר שיבוא במקום החוק הנ"ל לא יחולו על השכירות הנוצרת לפי הסכם זה, וכי השכירות נשוא הסכם זה אינה שכירות מוגנת והמוסד לא יחשב כדייר מוגן.

6. מטרת השכירות:

המושכר מושכר לצורך ניהול משרדיו של המוסד, לרבות קבלת קהל.

7. דמי השכירות:

7.1 המוסד ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסכום של _____ ₪ למ"ר, לא כולל מע"מ (להלן: "דמי השכירות"), כאשר התשלום יתבצע אחת לשנה, מראש.

7.2 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז (להלן: "מדד הבסיס"), באופן שאם המדד שפורסם במועד תשלום דמי השכירות (להלן: "המדד הקובע") יהיה שונה ממדד הבסיס, יעודכן סכום דמי השכירות בהתאם להפרש שבין המדד החדש ומדד הבסיס. מוסכם בין הצדדים כי במידה שהמדד שיפורסם במועד תשלום דמי השכירות יהא נמוך ממדד הבסיס יחושב התשלום עפ"י מדד הבסיס.

7.3 התמורה תשולם תוך 30 יום מקבלת חשבונית מס כחוק ואישורה ע"י המוסד.

7.4 למען הסר ספק, מוסכם כי דמי השכירות לא ישתנו בתקופות האופציה, אם יתממשו.

8. שיטת המדידה

8.1 ידוע למשכיר כי תשלום דמי השכירות בפועל יתבצע עפ"י מדידה בפועל של מודד מוסמך מטעם המוסד, אשר קביעתו תהא סופית.

8.2 שיטת המדידה לעניין תשלום דמי שכירות תהיה עפ"י מדידת שטח המושכר נטו הנמצא בחזקת המוסד הנתון בשליטתו הבלעדית של המוסד בכל דבר ועניין.

ניתן להוסיף לשטח המושכר נטו את עובי קירות חוץ וחצי מעובי קירות פנים משותפים של המושכר. פתחים ברצפה / תקרה העולים על 1 מ"ר ינוכו משטח המושכר נטו ולא ישולמו בגינם דמי שכירות (כגון פיר מעלית, פיר מעבר תשתיות ופטיו מכל סוג). יודגש כי בגין שטחים ציבוריים ו/או שטחים משותפים ו/או שטחים לא מקורים ו/או שטחים טכניים ו/או שטחי שירות ו/או שטחים תת קרקעיים לא ישולמו דמי שכירות.

8.3 על המשכיר לצרף להסכם מפת מדידה של השטחים המיועדים לשימוש המוסד ואשר בגינם מבוקשים דמי השכירות.
למען הסר ספק לא ישולמו דמי שכירות בגין שטח שאינו נכלל במפת המדידה שצורפה להצעתו של המשכיר תוך סימון השטח וציון העובדה כי המשכיר מבקש בגין שטח זה דמי שכירות.

9. שימוש במושכר ושמירתו:

9.1 המוסד מתחייב לשמור על המושכר, להחזיקו ולתחזקו במצב טוב ותקין, ולתקן באופן מיידי כל קלקול או נזק שייגרם למושכר, ובין השאר כל נזק שייגרם למושכר ע"י צד ג' כלשהו למעט המשכיר, עובדיו, או מי מטעמו, אך לרבות עובדיו, לקוחותיו ומוזמניו של המוסד והבאים מטעמו, ולמעט נזקים הנובעים מבלאי טבעי כתוצאה משימוש סביר במושכר.

9.2 המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו, מייד עם דרישתו הראשונה של המוסד, כל קלקול הנובע מבלאי, שנגרם עקב שימוש סביר במושכר ובמצוי בו למטרת השכירות. לא תיקן המשכיר קלקול כאמור, תוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה מהמוסד, רשאי המוסד לבצע את התיקון ולקזז את ההוצאה שנגרמה לו מדמי השכירות כשהסכום צמוד למדד מיום תשלום ההוצאה ועד למועד הקיזוז, ובלבד שימציא קבלה על ההוצאה שנגרמה לו בפועל.

9.3 כל שינוי ו/או הוספה שיעשה המוסד במושכר, יהיה רשאי אך לא חייב ליטול עימו בתום תקופת השכירות, כולל את המתקנים שהותקנו על ידו במהלך השכירות לרבות טלפונים, מזגנים וציוד משרדי, (להלן: "המתקנים"). למען הסר ספק, יודגש כי המשכיר נותן את הסכמתו כי המוסד יתקין במושכר את כל המתקנים אותם ימצא כדרושים לצורך שימוש במושכר.

9.4 המוסד מתחייב בזאת להרשות למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לבאי כוחו להיכנס למושכר בכל זמן סביר ובתיאום מראש במהלך תקופת השכירות לשם בדיקת מצבו של המושכר ו/או לשם ביצוע תיקונים ועבודות אחזקה במושכר ו/או כדי להראות את המושכר לשוכרים ו/או לקונים פוטנציאליים.

10. תשלומי מיסים:

מלבד תשלום דמי השכירות ישא וישלם המוסד בתקופת השכירות את תשלומי הארנונה לעירייה, חשמל, טלפון, מים, וכיו"ב, החלים על המושכר בלבד. המשכיר ישא בכל המיסים והתשלומים החלים על הבעלים של הנכס.

11. חניות (אופציונלי):

11.1 המשכיר מתחייב להעמיד לרשות השוכר ולשימוש, 15 חניות מקורות/לא מקורות בכל עת בשעות היממה, בחניון _____, הנמצא _____, מוסכם בין הצדדים כי השוכר ישלם עבור שימוש בחניה מחיר חודשי בסך _____ ש"ח, כולל מע"מ, עבור כל מקום חנייה (להלן: "דמי השימוש").
התשלום ישולם מראש, אחת לרבעון.
מוסכם כי השוכר לא יהא חייב בתשלום כלשהו בגין החניות במידה שיסתיים הסכם השכירות מכל סיבה שהיא ומהמועד בו יסתיים הסכם זה.
למען הסר ספק, מוסכם כי דמי השימוש בגין החניות לא ישתנו במשך כל תקופת ההסכם ו/או תקופות האופציה, אם יומשו.

11.2 המוסד יהיה רשאי להגדיל את מספר המנויים (ובלבד שיהיו חניות פנימיות ברשות המשכיר להשכרה) ו/או להקטין ממספר המנויים, האמורים בסעיף 11.1 לעיל, במהלך תקופת הסכם זה, וזאת ללא כל פיצוי ובאותה תמורה האמורה בסעיף 11.1 לעיל, בהודעה מראש של 30 יום, ויחולו עליהם הוראות הסכם זה.

11.3 תוקף השימוש בחניות יהא בכפוף לתקופת השכירות במושכר ו/או תקופת האופציה לפי הענין, עפ"י הסכם זה.

12. דמי ניהול (אופציונלי)

המוסד ישלם דמי ניהול בגובה _____ ש"ח למ"ר (להלן: "דמי הניהול").
הצדדים מתחייבים ביחד עם חתימת הסכם זה, לחתום על הסכם ניהול המצ"ב כנספח ח' להסכם.
מיום קבלת חזקה במושכר ועד לאכלוס המושכר בפועל, ישלם המוסד דמי ניהול מופחתים בגובה _____ % מדמי הניהול הקבועים.
מיום האיכלוס בפועל וכל עוד המושכר מאוכלס ע"י המוסד, ישלם המוסד דמי ניהול מלאים.

13. פיצויים והפרות:

- א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970.
- ב. איחור בתשלום דמי השכירות עד 30 יום מן המועד הנקוב בסעיף 7.2 לעיל, לא יחשב הפרה יסודית ולא יקנה למשכיר זכות לדרוש מהמוסד פינוי המושכר ו/או פיצוי כלשהו.
איחור מעבר ל 30 ימים יחייב את המוסד בריבית חשכ"ל, וזאת החל מהיום ה - 31.
- ג. 1) המשכיר מתחייב לפצות את המוסד על כל הנזקים הישירים והעקיפים שיגרמו למוסד, במידה שיחויב המוסד לפנות את המושכר טרם סיום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה והכול בשל מעשה ו/או מחדל של המשכיר, ו/או במידה שיאחר המשכיר במסירת החזקה למוסד, כאמור בסעיף 3 לעיל, מעבר ל 30 ימים.
2) המשכיר מתחייב כי במידה שיאחר במסירת החזקה למוסד, החל מיום האיחור הראשון, כאמור בסעיף 3 לעיל יהא חייב בפיצוי מוסכם בגובה 2 חודשי שכירות, בגין כל חודש איחור כאשר סכומים אלה יחולטו מהערבות האמורה בסעיף 14 להלן.
3) במקרה כאמור בס"ק ג' לעיל, מתחייב המשכיר להחזיר למוסד מיד את החלק היחסי של דמי השכירות ששילם המוסד עבור התקופה שלאחר הפינוי, כשהם צמודים למדד מיום התשלום ועד החזרתם בפועל.
4) בנוסף לאמור בס"ק ג' לעיל, מוסכם על הצדדים כי המשכיר יהיה חייב בפיצוי מוסכם למוסד בסך בש"ח השווה לשלושה חודשי שכירות, וזאת ללא כל צורך מצד המוסד להוכיח נזק. המוסד יהיה זכאי לסעד זה מבלי לגרוע מזכותו לכל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הסכם זה.

14. עבודות התאמה וערבות ביצוע

- 1) המוסד ישלם למשכיר עבור עלות עבודות ההתאמה עפ"י התמורה האמורה בנספח ד' 1. (להלן: "עלות עבודות ההתאמה").
- 2) עלות עבודות ההתאמה תשולם ע"י המוסד 30 יום לאחר סיום עבודות ההתאמה וקבלת חזקה במושכר, לשביעות רצונו של המוסד.
- 3) לחילופין ולשיקול דעת המשכיר, עלות עבודות ההתאמה תשולם 30 ימים מיום החתימה על הסכם זה וזאת כנגד המצאת ערבות בנקאית כמפורט להלן.
במועד החתימה על הסכם זה ימציא המשכיר ערבות בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רשיון לעסוק בביטוח ע"פ חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, תשמ"א - 1981, ואשר אושרה ע"י החשב הכללי באוצר למתן ערבויות למרכזים ממשלתיים (להלן ערבות ביצוע), לפקודת המוסד לביטוח לאומי, לתקופה בת שנה, בגובה עלות עבודות ההתאמה ובתוקף עד ל- 30 יום לאחר מסירת החזקה במושכר למוסד.
הערבות תוגש כערבות מקורית ברת חילוט, בנוסח הזהה לנספח 3 להסכם שכירות, ללא תוספות, השמטות או שינויים.

15. העברת זכויות

- 15.1 מוסכם בזאת כי המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר ובלבד שזכויותיו של המוסד במושכר לא תפגענה ולא תצומצמנה.
- 15.2 המוסד רשאי להסב ו/או להעביר את זכויותיו בהתאם להסכם במלואן או חלקן לאחר בכל צורה שהיא ובלבד שזכויות המשכיר עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

16. פינוי המושכר:

- א. בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה עפ"י הסכם זה, מתחייב המוסד להחזיר את המושכר למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש כפי שקיבלו בתחילת תקופת השכירות, למעט בלאי סביר, בכפוף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 9.3 ו-9.2 לעיל.
- המוסד יהיה רשאי אך לא חייב ליטול עימו, בתום תקופת השכירות, את המתקנים שהותקנו על ידו במהלך תקופת השכירות, לרבות מזגני אויר, מערכות טלפוניה וכו' ולתקן את כל הנזקים שייגרמו עקב ההוצאה כאמור.
- ב. מוסכם כי אחר של עד 90 יום בפינוי המושכר אינו מהווה הפרה של ההסכם, וכי המוסד לא ישלם למשכיר כל פיצוי שהוא, למעט דמי השכירות הקבועים בסעיף 7 לעיל.

17. ביטוח:

- 17.1 המשכיר מתחייב לערוך ולקיים למשך כל תקופת ההסכם, ביטוח למבנה, באמצעות חברת ביטוח מורשית, את הביטוחים המפורטים להלן, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המשכיר עפ"י כל דין ו/או עפ"י הסכם זה:
- א. ביטוח המבטח את מבנה המושכר במלוא ערך כינונו, כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פגיעה ע"י כלי רכב, שביתות ופריצה.
- הביטוח, כאמור, יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי המוסד וכלפי הבאים מטעמו, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף, כאמור, לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- ב. ביטוח אובדן דמי שכירות עקב אובדן או נזק אשר ייגרם למבנה עקב הסיכונים כאמור בסעיף קטן א' לעיל, למשך תקופת שיפוי שלא תפחת מ-12 חודשים הביטוח, כאמור, יכלול ויתור על זכות תחלוף כלפי המוסד וכלפי הבאים מטעמו, ובלבד שהויתור, כאמור, לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- למרות האמור לעיל, מוסכם כי המשכיר רשאי שלא לערוך את הביטוח, כאמור בסעיף קטן ב' זה לעיל, (במלואו או בחלקו), אולם הפטור המפורט בסעיף קטן ד' להלן, יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.
- ג. ביטוח אחריות כלפי צד ג' המבטח חבות המשכיר על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם עקב פעילותו של המוסד על פי ההסכם, בגבול אחריות של \$ 2,000,000 לפחות לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח, כאמור, לא יהא כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה ותביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי, הביטוח יורחב לכסות את המוסד בגין אחריותו החוקית במבנה, אף מחוץ לתחומי המושכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת על פיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל יחיד מיחידי המבטח.
- ד. המשכיר מצהיר בזאת כי הוא פוטר את המוסד והבאים מטעמו מאחריות לנזק, אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחים המפורטים בס"ק א' ו ב' לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוחים האמורים), ובלבד שהאמור בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

17.2 המוסד יערוך ביטוחים, כפי שנהוג אצלו.

18. זכות קיזוז:

מבלי לגרוע מזכויות המוסד לפי הסכם זה או על פי כל דין, רשאי המוסד לקזז סכום שיגיע לו מהמשכיר מכל סכום אשר יגיע למשכיר מהמוסד.

19. שונות:

- 19.1 כל שינוי ו/או תיקון להסכם זה יעשה אך ורק במסמך מפורש בכתב ובחתימת הצדדים להסכם זה.
- 19.2 הצדדים מסכימים כי סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור לנושאים והעניינים הנוגעים או הקשורים להסכם זה ונספחיו או בכל תביעה הנובעת מהליך ניהול הסכם זה תהיה לבתי בתי המשפט המוסמכים בירושלים ויחולו עליו דיני מדינת ישראל בלבד.
- 19.3 הסכמת צד להסכם זה לסטות מתנאיו במקרה מסוים או בסדרת מקרים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.
- 19.4 לא השתמש צד להסכם זה או השתהה מלהשתמש, בזכות מהזכויות המוקנות לו לפיו, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על זכות מזכויותיו.
- 19.5 כל הודעה או התראה שתישלח על ידי צד למשנהו, בקשר להסכם זה, תשלח בדואר רשום אלא אם כן נאמר אחרת, על פי מעני הצדדים הנקובים לעיל במבוא להסכם זה (או כל מען אחר אשר תבוא עליו הודעה מתאימה בכתב), ויראו הודעה או התראה כאמור, כאילו נמסרה לנמען בתום 72 שעות מעת שנשלחה בדואר.
- 19.6 ההוצאה התקציבית לביצוע הסכם זה מתוקצבת מסעיף 1121805 לתקציב המוסד.

לראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות

חשב המוסד

נספח 2 להסכם שכירות

עקרונות פרוגרמה לתכנון סניף בית שמש

הערות	שטח	פונקציה/ שימוש
	24 מ"ר	מבואה לסניף
	24 מ"ר	1 מנהל הסניף
	42 מ"ר	2 פקיד שיקום
	11 מ"ר	1 חוקר
	12 מ"ר	1 מזכירות יועץ לקשיש *
	60 מ"ר	1 הדרכה / אולם ישיבות יועץ לקשיש *
	50 מ"ר	6 עמדות שירות דלפק קדמי גמלאות *
	17 מ"ר	2 עמדות שירות דלפק קדמי גביה
	24 מ"ר	2 עמדות ישיבה דלפק
	350 מ"ר	אולם המתנה לקבלת קהל
	25 מ"ר	חדר אוכל מטבחון
	10 מ"ר	חדר תקשורת
	24 מ"ר	עמדת בידוק בטחון
	12 ר"	עמדת ניתוב מודיעין
	24 מ"ר	חדר דאר ארכיב
	12 מ"ר	מחסן
הפרדה בין נשים וגברים שירותי נכים	48 מ"ר	שירותים קהל
	18 מ"ר	שירותים לעובדים
	6 מ"ר	חדר הנקה
	כ-800 מ"ר	סה"כ

- הדרישות בפרוגרמה לצורכי תכנון עקרוני בלבד. ייתכנו שינויים במספר החדרים, הדלפקים או שינויים אחרים לאחר בחינת הצעת התוכנית הראשונית.
- תוכנית סופית מחייבת תהא באישור אגף לוגיסטיקה במוסד לביטוח לאומי.

נספח 3 להסכם שכירות

נוסח כתב ערבות לקיום תנאי ההסכם - ערבות ביצוע

תאריך _____

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
שדרות וייצמן 13
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן - "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (להלן "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר למכרז **למכרז מס' ב' (1022) 2009** בנושא: **שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בבית שמש**.
2. הסכום הבסיסי בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים הכללי לצרכן, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (דהיינו _____ נק') (להלן - "המדד הבסיסי").
3. באם המדד האחרון שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום עפ"י כתב ערבות זה (להלן "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי, כשהוא מוגדל בשיעור ההפרש שבין המדד הבסיסי והמדד החדש (להלן - "סכום הערבות").
4. אנו מתחייבים בזה לשלם לכם את סכום הערבות האמורה לעיל תוך עשרה ימים מעת שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מן המבקש.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום _____ (המועד שיירשם יהיה מועד תום תקופת החוזה ועוד 90 יום) וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה עד ליום _____ . כל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב,
בנק / חברת ביטוח _____

חתימה וחותמת מורשי חתימה

שם מלא

תאריך

המוסד לביטוח לאומי
אגף לוגיסטיקה
תחום בינוי ונכסים

מכרז ב' (1022) 2009

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בבית שמש

נספח 4 להסכם שכירות

מפרט טכני

מבוא למפרט הטכני:

- הבניין כולו בנוי בהיתר בהתאם לדרישות מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית על כל אגפיה (תברואה, תחבורה סניטציה וכו') רשות כיבוי אש, פקע"ר, חברת החשמל, חברת "בזק" וכו'. כל האישורים הנ"ל יועמדו לעיון נציג הביטוח הלאומי.
- המבנה מתאים לחוק התכנון והבניה התקפים בזמן מסירת הבנין למוסד .
- כל החומרים והאביזרים לביצוע העבודות יהיו מסוג א', ובכל מקרה לא פחות מדרישות התקן הישראלי, בהעדר תקנים ישראלים מתאימים יהיו לפי התקן הגרמני או האמריקאי.
- עם סיום כל העבודות ולפני מסירת המושכר למוסד לביטוח לאומי, על המשכיר לדאוג לניקוי יסודי של המבנה .
 - ליטוש כולל וקס של השטחים המרוצפים.
 - ניקוי יסודי של כל השטחים המצופים שטיח.
 - ניקוי כל הדלתות והחלונות.
 - ניקוי כל כתמי הצבע וסימני הלכלוך מחלקי העבודות השונים, פינוי פסולת למקום מורשה

למען הסר ספק: בכל מקום שרשום שווה ערך (ש"ע) הכוונה היא גם לשווה איכות וגם לש"ע כספי לפי מחירון דקל בנין בלבד עפ"י קביעת נציג המוסד .

הגדרה: "אדריכל המוסד" – פרושו: נציג המוסד לביטוח לאומי, לרבות כל אדם המורשה בכתב ע"י המוסד לצורך חוזה זה או חלק ממנו.

על המשכיר להתאים את המבנה המוצע, לצרכי המוסד עפ"י הפרוגרמה והמפרט הטכני המפורט להלן, על חשבון כולל העסקת אדריכל, יועצים ומתכנני מערכות לצורך הוצאת תוכניות הביצוע .

פרק 04 - בניה

1. מחיצות בלוקים בעובי 7 עד 25 ס"מ ו/או מחיצות גבס בעובי 10 ס"מ כולל בדוד 2" צמר סלעים. גובה הקירות הינו מהרצפה ועד התקרה הקונסטרוקטיבית .
הקירות בחדרי השירותים והמטבחונים יהיה מגבס עמיד מים - "גבס ירוק" או מבלוקים בטון חלולים בעובי 10 ס"מ. גמר פירות מחיצות הגבס יבוצע ע"י פינוי מגן חיצוניות ממתכת המיועדות למטרה זו.
בחיבור תקרה ו/או רצפה יונח פס בידוד אקוסטי.
2. פתחי הדלתות יקבלו חיזוק למניעת תזוזה ורעידות בעת פתיחה וסגירת הדלתות. החיזוק יעשה על פי פרט ביצוע של יצרן הדלת.
3. בחלק מהמשרדים יבוצע קיר גבס דו קרומי (2 פלטות בכל צד) ובמילוי של צמר סלעים של 60 ק"ג / מ"ק אך לא יותר מ - 10% משטח קירות הגבס בבנין .
4. מחיצות תאי השירותים יהיו מחיצות בדוגמת טרספה או ש"ע או קירות גבס או קירות בלוקים 10 מחופים בקרמיקה בגובה מלא ע"פ דרישת אדריכל המוסד.
5. יש להקפיד במיוחד על ביצוע חיבורי קירות הבניה כמפורט בפרק 04 במפרט הבין משרדי.

פרק 06 - עבודות נגרות

06.01 ריהוט קבוע, דלפקי קבלת קהל בעמידה / בישיבה ודלפקי בטחון/מודיעין.

על המשכיר, כחלק בלתי נפרד מהצעתו, לספק רהוט קבוע כמפורט להלן:

1. דלפקי שמירה ודלפק נתב לפי מפרט טכני לריהוט על נספחיו.

מצ"ב המפרטים הטכניים ופרטי הנגרות בהתאם למפורט לעיל.

06.02 דלתות לחדרים

דלתות החדרים יהיו דלתות כנף מעץ 60% מילוי, בגמר פורמייקה או פורניר מוטבע עם קנט עץ ומשקוף מפח צבוע, ידיות תוצרת "ירדני" דגם "קרן" או ש"ע, צבע לפי בחירת האדריכל. לכל דלת - מעצור דלת ומנעול צילינדר, בשירותים מנעול תפוס/פנוי. מפתח "מאסטר" שלוש דרגות לכל הדלתות וכל הבנין ו/או לכל קומה בנפרד לפי בחירת המוסד. חדר משרד, ארכיון וכו', דלתות ברוחב 95 ס"מ עם צוהר. במבואות שירותים ומטבח תהיינה דלתות ברוחב 95 ס"מ עם צוהר, הדלתות יכללו מחזיר שמן הידראולי עליון וחריץ 2 ס"מ בתחתית הדלת. חדרי שרותי נכים דלתות ברוחב 95 ס"מ עם פרזול ומתקנים לפי תקן נגישות. חדר תקשורת מחשבים דלת ברוחב 90 ס"מ. כמות הדלתות ואופן הפתיחה בהתאם לדרישות תכנוניות ודרישות המוסד. המוסד ראשי לדרוש שבין כל 2 חדרי משרד תהיה דלת "פנדל" ברוחב 80 ס"מ עם זיגוג 50X50 ס"מ.

06.03 ארון מטבח

1. בכל המטבחונים יהיו ארון תחתון וארון עליון באורך 3 מ' כולל כיור אקרילי כפול בהתקנה שטוחה, לפי בחירת המוסד. לפי מפרט מצ"ב. גוף הארון והדלתות יהיו עשויים סנדויץ' עובי 2 ס"מ בגמר פורמייקה פוסט-פורמינג. משטח העבודה יהא משיש גרניט, גוון לפי בחירת המוסד. המסילות למגירות יהיו מתכת. מטבחון אחד לפחות בכל קומה, כאשר שטח הקומה גדול מ- 600 מ"ר יבוצע מטבחון נוסף לכל 400 מ"ר.

06.04 ארונות

- א. ארון, לפי דרישות חברת חשמל.
- ב. ארון מרכזית טלפונית, לפי דרישות חב' בזק.
- ג. ארון להידרנט וגלגלון כיבוי אש לפי התקן.
- ד. ארונות של פירים מפח מגולוון עם מנעול.

בחללים ציבוריים דלתות של הארונות הנ"ל יהיו מפנל צבוע בתנור עובי 2 ס"מ עם פח בצידו האחורי, מסגרת עץ פנימית אינטגרלית ופרזול מתאים ע"פ בחירת אדריכל המוסד.

מידות הארון ע"פ תהיינה דרישות תכנוניות ו/או ע"פ דרישות הרשויות ויכללו 25% רזרבה.

06.05 מראות בשירותים

מעל כל כיור במבואות השירותים תותקן מראה ברוחב 120 ס"מ וגובה 100 ס"מ. מראת קריסטל 6 מ"מ עובי בגמר פאזה מסביב, המראה תודבק על לוח סנדויץ' 10 מ"מ עובי מצופה פורמייקה "גב" המראה מודבקת לוח הסנדויץ' ע"י דבק דו צדדי המיועד למטרה זו, לוח הסנדויץ' יחובר לקיר ע"י ברגים בעלי ראש שטוח ודיבלים מתאימים.

פרק 07 - אינסטלציה - כללי

- 07.01** שירותים, משתנות ללא מים, כיורים וכו' כמות לפי אישור אדריכל המוסד ודרישות התקן.
- 07.02** בכל קומה 2 יחידות של שרותי נכים אחד לגברים ואחד לנשים, פרזול לפי תקן נגישות.
- 07.03** "מי קר" – 3 נקודות לכל קומה, כולל נקודה לאספקת מים, דלוחין וחשמל, כמסומן בתכנית אדריכל המוסד. במידה ושטח המושכר עולה על 600 מ"ר וכל השטח במפלס אחד, כמות נקודות מי קרים יהיה 6 לפחות קומפלט כולל ניקוז, כולל חיזוק בקירות גבס לתליית המתקן.
- 07.04** הידרנטים - כמות לפי דרישת מכבי אש.
- 07.05** שעון מים - נפרד המאפשר קריאה נפרדת - מונה המים יועבר ע"ש המוסד.
- 07.06 מתקני תברואה**
- 07.06.01** מתקן מושלם לסילוק שפכים על פי דרישות חוק התכנון והבניה ה"ת" בהתאם לתקן של מכון התקנים 1205 הכולל:
צנרת שופכין ודלוחין מסוג פוליאטילן בצפיפות גבוהה (HOPE) תוצרת גבריט או שווה ערך, בהתקנה גלויה או סמויה או יציקת ברזל ללא ראש.
צנרת ביוב חיצונית מסוג PVC כבד (דרג 6).
כל המתקנים הדרושים על פי הוראות היועץ כגון בורות רקב, משאבות או מתקנים אחרים שידרשו ע"י הרשויות.
התחברות למערכת סילוק העירונית.
- 07.06.02** מתקן מושלם לניקוז מי גשם הכולל:
צנרת להורדת מי גשם מהגג מיציקת ברזל או מפלדה בהתקנה סמויה.
אביזרים לסוף מי גשם על הגגות, ואביזרים לסילוקם בקצה התחתון.
מערכת ניקוז מי גשם מן החצרות והתחברות למערכת הניקוז העירונית.
מערכת ניקוז לקומת המרתף ולסביבתו.
מערכת ניקוז מזגנים ומתקני מיזוג אויר בכל שטחי המבנה פרט לחניה, עם קוים ראשיים וקולטנים בלבד עד לנקודת ההתחברות של הצנרת האופקית.
- 07.06.03** מתקן מושלם לאספקת מים כולל:
צנרת אספקת מים חיצונית מפלדה עם ציפוי מלט פנימי ועטיפה חיצונית חרושתית לצנרת 3" ומעלה על כל האביזרים הדרושים בהתקנה גלויה או סמויה.
צנרת אספקת מים במבנה מצינורות פלדה סקדיול 40 מגולוונים לצנרת 3" וקוטרים קטנים ממנו, על כל האביזרים הנדרשים לפי דרישות הרשויות ויועץ הבטיחות כולל מערכות להגברת לחץ עם ידרוש (לא כולל מערכת גלוי וכיבוי אוטומטי).
- 07.06.04** כיור רחצה לבן להרכבה על משטח שיש פקיעין או שווה ערך לפי דרישת המוסד דגם "נופר" 162 במידות 365 - 510 מ"מ מתוצרת "חרסה" או ש"ע כולל סיפון "P" מפליז בקוטר 1 ¼" מתוצרת "VIEGA" "אורגל" עם רוזטה מפלדה עם ציפוי כרום או משטח יצוק ביחד עם הכיור בהתאם לתכנון האדריכלי של אדריכל המוסד.
- 07.06.05** כיור מטבח אקריל התקנה שקועה במידות 60-40-20 ס"מ כולל סיפון בקבוק 2" מפוליפרופילן "חוליות" וקונסולים להרכבה או משטח יצוק ביחד עם הכיור בהתאם לתכנון האדריכלי של אדריכל המוסד.
- 07.06.06** אסלה תלויה מחרס לבן דגם 15120 בכיפת מים עליונה במידות 35/53 ס"מ תוצרת חרסה או ש"ע כולל מושב אסלה כבד ומכסה וכולל מיכל הדחה סמוי 9-6 ליטר דגם קומביפקס דו כמותי עם הפעלה חזותית מיועד לקיר בלוקים או בטון תוצרת GEBERIT או ש"ע.
עבור שירותי נכים מושב אסלה עבה עם כיסוי מתאים.
- 07.06.07** משתנת קיר ללא מים תלויה מחרס או מתוצרת ווטרלס או ש"ע כולל נקודות ניקוז וכולל נק' מים עם פקק. או לחילופין משתנת קיר תלויה מחרס לבן סוג א' דגם 365 לרבות ברז 1/2" ומפזר מים. בהתאם לבחירת נציג המוסד.

- 07.06.08** אספקת סוללה למים קרים לכיור רחצה עם פיה יצוקה להרכבה על שולחן שיש מתוצרת "חמת" דגם "אוורסט" 32841 12 CH או ש"ע כולל ברז ניל כפול לויסות זרם המים.
- 07.06.09** אספקה של סוללה למים להרכבה שטוחה עם פיה יצוקה ארוכה (לכיור מטבחון) מסתובבת מתוצרת "חמת" דגם "אוורסט" 32853 CH 12 או ש"ע כולל ברז ניל כפול לויסות זרם המים.
- 07.06.10** ארון כיבוי אש על כל ציודו עפ"י דרישות יועץ הבטיחות, מיכל מים ומשאבת מים כנדרש לצורך פתרון כיבוי אש עבור הספרינקרלים ובכמות לפי דרישות מכבי אש.
- 07.06.11** משטחי שיש ברוחב 60 ס"מ עם סינרים לכיורים הנ"ל כולל כל העיבודים והחיתוכים. בחיבור בין השיש לקיר יורכב לייסט/סרגל משיש לאורך הארון לצורך מניעת חדירת מים לארון.
- 07.06.12** האביזרים שהמשכיר יספק בחדרי שירותים ומטבחונים:
דיספנסר סבון נוזלים. מתקן נייר טואלט נעול מפלב"מ ל 3 גלילים לפחות. מתקן לניירות ידיים.
מתקן לניטרול ריחות, מתקן ליבוש ידיים חשמלי.

פרק 08 - עבודות חשמל כללי

08.01 תאורה כללי

- בשטח המשרדים יוקצב לתאורה הספק של כ- 25 W למטר רבוע שטח רצפה.
התאורה ע"י גופים פלורוצנטים 60/60 ס"מ נתונים בתוך "אמבטיות" עם לובר פרבולי או בתעלות בתקרה אקוסטית. התאורה תבוצע לפי תכנית יועץ החשמל ובאישור המוסד לביטוח לאומי.
- 08.02** תאורה בעמדות העבודה בעוצמה ממוצעת של 500 LUX לפחות בגובה משטח העבודה (80 ס"מ = H).
(כ - 560 - 600 LUX) ב"אמבטיות עם בתעלות - לזברים DARKLIGHT למניעת סינוור במסופים עם רפלקטור לשיפור הנצילות.
- 08.03** תאורה במעברים, ארכיונים וכו' בעוצמה של 200 LUX לפחות.
בכל מקרה כמות התאורה לא תפחת מכמות התאורה המוגדרת בתקנים הרלוונטיים.
- 08.04** תאורה בשירותים, מטבחון וחדר תקשורת מחשבים חלוקת נקודות המאור תהיה לפי תוכנית יועץ החשמל.
התאורה ע"י גופים פלורוצנטים או ע"י גופים שיאושרו ע"י אדריכל המוסד וכוללים נורות מסוג PL.
- 08.05** תאורות חרום לפחות יחידה אחת של תאורת חרום 20 W עם שלוט אזהרה בכל יציאה משטחי הצבור, כולל חדר מדרגות ופרוזדורים.
עוד יחידת ממיר ומצבר לגופי תאורה פלורוצנטים 40 W ע"פ דרישות התקן, משך הדלקה 1.5 שעות עבודה להפיכת חלק מהתאורה לדו תכליתית להתמצאות. (לפחות גוף תאורה אחד כנ"ל לכל חלל ציבור סגור). נקודת תאורת חרום כפולה בחדר תקשורת מחשבים, וליד לוח החשמל הראשי ובתנאי של יפחת מדרישות התקן ובחדר טלפוניה.
- 08.06** הדלקות וכיבוי התאורה לחדרים יהיו מתוך החדרים לכל חדר בנפרד, במעברים, במסדרונות ובחלל הפתוח מפסק מחליף בכל קצה ובנוסף יבוצע ריכוז הדלקות מדלפק הביטחון או עמדה אחרת שתקבע, כמו"כ יהיה בכל מקרה מפסק לכיבוי מרכזי של התאורה בחדרים מדלפק הביטחון או אחר.
- 08.07** לא יהיו נורות ליבון למעט תאורה לצמחיה ותאורה דקורטיבית (בחדר ישיבות וכדומה).
- 08.08** עמדות עבודה לתקשורת פאסיבית (עמדת מחשוב + טלפוניה) :

- א. בכל חדר תותקן עמדת עבודה מסוג סימה BOX או שו"ע בגודל D-20 לפי תחשיב של עמדת עבודה אחת עבור כל 8 מ"ר ברוטו משטח הממכר.
- ב. עמדות העבודה יותקנו עפ"י תיאום ותכנית שתאושר ע"י יועץ תקשורת/חשמל של המוסד.
- ג. האביזר יכלול:
1. 6 שקעי חשמל באמצעות צינור מריכף 16" בצבע ירוק.
 2. 1 תשתית בצינור 23" עבור טלפוניה בצבע כחול כולל חוט משיכה.
 3. 1 תשתית בצינור 23" עבור מחשוב בצבע כתום כולל חוט משיכה.
 4. 1 תשתית בצינור 16" עבור מתח נמוך בצבע חום כולל חוט משיכה.
 5. 1 תשתית בצינור 16" עבור מערכות מצוקה, תור-מט וכו' בצבע חום כולל חוט משיכה.

- ד. בנוסף לעמדות העבודה הראשיות מסוג D-14 של אותן חברות או שוו"ע נדרש להתקין עוד 50% של עמדות עבודה עבור תשתיות טלפוניה עבור פקס' והמתנה.
- ה. עמדות עבודה אלה יותקנו אף הם עפ"י תיאום ותכנית שתאושר ע"י יועץ תקשורת/חשמל של המוסד.
- ו. האבזר יכלול:
1. 2 שקעי חשמל באמצעות צינור מריכף "16 בצבע ירוק.
 2. 1 תשתית בצינור "23 עבור טלפוניה בצבע כחול כולל חוט משיכה.
 3. 1 תשתית בצינור "23 עבור מחשוב בצבע כתום כולל חוט משיכה.

08.09 תעלות תקשורת :

- א. מעל תקרה אקוסטית יותקנו תעלות רשת עבור המערכות כמפורט להלן:
1. תעלת 85X200 עבור חשמל.
 2. תעלת 85X200 עבור טלפוניה ומחשבים.
 3. תעלת 85X100 עבור נתח נמוך.
- ב. כל צנרת התשתית המפורטת בסעיף הקודם המיועדת לאבזרי/עמדות העבודה יחוברו אל התעלות הללו כולל חיזוקם לתעלה.
- ג. כל התעלות תהיינה מוארקות הארקה מלאה להארקה בסיס של המבנה בארון החשמל המרכזי של הסניף.
- ד. במקומות בהם לא ניתן להתקין צנרת אל האבזרים יש להתקין בתוואי שיוגדר ע"י יועץ התקשורת/חשמל תעלות של 4X6 ס"מ או 12X6 ס"מ עבור התקשורת בהתאם לתוואי ולצורך הנדרש.
- ה. כל התעלות והצנרת תותקן מרחק של 20 ס"מ מתעלות החשמל ובמידת הניתן במרחק דומה מתעלות מתח נמוך.

08.10 מבנה חדר התקשורת:

- מצ"ב תרשים עקרונות של חדר התקשורת הכולל בתוכו את הפריסה/העמדה של המערכות: מרכזיה, פריצה, טמ"ס, כריזה, לחצני מצוקה, בקרת מבנה, גילוי אש ותורים.
- א. חדר תקשורת סטנדרטי נדרש להיות בגודל מינימאלי של 260 X 260 ס"מ ומיועדות לשרת את כל מערכות התקשורת והכבילה הקיימת בסניף.
- ב. שני שקעי CEEKON עבור שני ארונות תקשורת בגודל של 80 X 80 ס"מ מסודרים במבנה כמפורט בשרטוט הרצ"ב.
- ג. ארון חשמל ע"ג הקיר - חשמל חירום (קטן) המרכז את כל שקעי החשמל בחדר זה ובחדר הטלפוניה והמאפשר את חיבורו למערכת UPS ללא מערכת BYPASS.
- ד. מקום למערכת ה-UPS – אל פסק, רצוי מתחת לארון החשמל.
- ה. שלוש עמדות עבודה המותקנות באופן הבא:
1. עמדת עבודה סטנדרטית בגובה 60 ס"מ מהרצפה (קו עליון) בסמוך ובשירות תומך התקשורת של הסניף. העמדה תכלול שני שקעי RJ-45 עבור תקשורת מחשבים ושני שקעי RJ-45 עבור תקשורת טלפוניה.
 2. שתי עמדות עבודה מצומצמות בשני צידי הארונות, המכילות שני שקעי RJ-45, עבור תקשורת מחשבים והמיועדות לבדיקות שונות או לחיבורי מערכות נלוות למערכת הסטנדרטית של התקשורת האקטיבית בסניף.
- ו. 2 נקודות פס השוואת פוטנציאליים (הארקה) בסמוך לשקעי ה- CEEKON.
- ז. בחדר נדרשת מערכת מיזוג עצמאית, שאינה מחוברת למערכת המיזוג המרכזית של הסניף, התואמת בהספקה לגודל החדר ולתכולתו.

על מבצע ההתאמות לוודא כי כל מערכת שצוינה לעיל תהא גם נקודת הריכוז של התשתיות שלה (הצנרת והחיווט ינוקזו אל המערכת הרלוונטית שמסומנת בתרשים .
 כמו כן יש לוודא כי מנקודת הריכוז של המערכות : טמ"ס, כריזה, לחצני מצוקה, בקרת מבנה, גילוי אש ותורים , תהא תשתית אל עמדת הבטחון/מודיעין .

08.11 נקודות חשמל - כללי:

- לפי שיקול דעת המוסד בלבד , יותקנו 4 גו"ת בגג המבנה , בחזית קדמית ועוד 2 בחזית אחורית, הכול לפי אישור המוסד.
- בנוסף לעמדות העבודה יותקנו עוד 20% נקודות חשמל מהכמות שבסעיף 08.08 לשרות בנקודות במעברים (עבור פקס , מביטחון , המתנות וכו') נקודות אלו אינם כוללות שקעים יעודים כגון מזגנים מפוצלים , ונטות , מקרר , מיבש , ידיים בשירותים וכו'.

- שקעים אלה יחברו בקבוצות למעגלים בהתאם לעניין ולא יותר מ- 3 שקעים למעגל A 16 עם כבל או מוליכים 3 X 2.5.
נקודות יבוצעו לפי תכנית שתאושר ע"י המוסד.
- מערכת תאורה באולם קבלת קהל תהיה בעלת מעגלים נפרדים, כך שכל מעגל ישלוח על 6 ג"ת מקסימום. בגמר העבודה היזם ימסור את כל מערכות החשמל לאחר אישורו של בודק מוסמך. במטבחון יהיו שני שקעים כפולים עם מעגל נפרד, בשירותים שקע למיידש ידיים חשמלי.
- 08.12** כל אביזר יותאם למקום ההתקנה. (קירות גבס, קירות בלוקים, קירות בטון ורהוט)
- 08.13** חדרי תקשורת ומרכזת טלפונים עפ"י תוכנית שתאושר בנפרד ואשר תכלול הזנה של 3 X 25 A בכבל 6 NYY X 5 לשני שקעי CEEKON במקומות עליהם יצביע יועץ התקשורת. כבלי הארקה ע"פ הנחיית יועץ המוסד.
- 08.14** גילוי אש ועשן תבוצע מערכת בהתאם לתקן, כולל התאמה לאנשים עם מגבלות כגון נכים, חרשים, עיוורים - מיקום הרכזת יהיה לפי תוכנית (בחדר תקשורת).
המערכת תכלול לוח משני לעמדת שומר או למיקום אחר ע"פ החלטת המוסד, גם במקרה ומשרדי המוסד לביטוח לאומי הם חלק מבנין גדול הכולל מוסדות / משרדים אחרים. יש להתקין את המערכת כנ"ל. על הקבלן / היזם להכין תשתית חשמל למערכות מתח נמוך לפי דרישת המוסד.
- 08.15** יש לסמן ולשלט את כל השקעים בבנין במס' המעגל בלוח.
- 08.16** לוח החשמל יתוכנן ויבנה מותאם למעגלים שפורטו כולל כל החיבורים והאביזרים הדרושים עבור מערכת בקרת המבנה.
הלוח יתוכנן לחבור חשמל עם מ.ז. ראשי מתכייל כולל סליל הפסקה מרחיק ללחצן חרום.
הלוח יכיל 25% מקום פנוי כרזרבה.
הלוח יכלול שילוט מלא ונוריות סימון.
בנית הלוח בהתאם לתקנות החשמל.
הלוח יכלול מ.ז. עבור מיזוג אויר מתכייל.
כל הציוד בלוח יעמוד בתקן הישראלי ובתקנים ארופאיים מקובלים.
גודל החיבור יקבע בתאום עם יועץ מ"א ויועץ החשמל.
לצורך אומדן ראשוני ניתן לחשב חבור חשמל 3 X 30 A לכל 100 מ"ר ברוטו כולל מ"א.
חיבור לגנראטור משותף לכלל הבנין.
הכנת כבל סיב אופטי לפי דרישת המוסד אספקת וחיבור של אותו כבל סיב אופטי בעל 1000 סוגות וזאת במידה ולא תסופק ע"י בזק ו/או אחר.

פרק 09 - עבודות טיח

- 09.01** טיח פנים יהיה טיח בשתי שכבות בעובי 15 מ"מ לפחות. הטיח יבוצע לפי סרגל בשני כיוונים, בחיבורים בין קירות ותקרות, יבוצע חריץ בטיח שעוביו 3 מ"מ ועומקו 8 מ"מ.
- 09.02** זוויתני רשת להגנת הפינות, ולאורך תפרים אנכיים ואופקיים יהיו פינות רשת מגולוונות.

פרק 10 - עבודות ריצוף וחיפוי

- 10.01** בכל שטחי הבנין למעט המצוין בהמשך יותקן ריצוף מסוג קרמיקה או גרניט פורצלן במחיר יסוד 100 ש"ח / למ"ר או ריצוף אחר ש"ע שיבחר ע"י המוסד.
מחיר קניה ולא מחיר מחירון.
העבודה כוללת פוגות ומילוי שלהם ע"י רובה אפוקסי.
בלובי הכניסה ופרוזדורים יהא רשאי המוסד לבצע שילוב ודוגמה של ריצוף.
- 10.02** בשירותים ובמטבחונים על כל הקירות קרמיקה או ש"ע כנ"ל עד לגובה תקרה.
- 10.03** בכל שטח קומת הכניסה ואולם קבלת קהל ריצוף באריחי שיש במחיר יסוד 100 ש"ח/מ"ר, (מחיר קניה ולא מחיר מחירון) כולל שילוב של מס' חומרים / צבעים ע"פ תוכנית שתאושר ע"י המוסד כולל ליטוש השיש. ביתר הקומות ו/או שטחים אחרים גרניט פורצלן במחיר יסוד של 100 ש"ח/מ"ר, מחיר קניה.

פרק 11 - עבודות צבע

- 11.01** כל קירות הפנים בחדרים, שירותים וכד' בגמר אמולזין של טמבור ו/או ש"ע.
- 11.02** כל עבודות העץ שאינן בגמר פורמייקה או לקה שקופה יהיו בגמר צבע "פוליאור" של טמבור או שו"ע, בגוון לפי הנחיות האדריכל.
- 11.03** יש לקבל אישור האדריכל לכל הגימורים והגוונים לפני הביצוע.
- 11.04** כל עבודות הצבע יבוצעו לפי הוראות היצרן.

פרק 12 - עבודות אלומיניום:

- 12.01** דלת כניסה חשמלית דו אגפית מפרופילי אלומיניום מסדרת "קליל 2000" או ש"ע מחוזקים במוטות פלדה סמויים, מזוגגת בזכוכית מחוסמת בעובי 8 מ"מ, כולל מנגנון כפול מתוצרת FUSO יפן או ש"ע עם מנגנון החזרה עצמית במקרה של פגיעה בגוף זר, גלאי ראדר לכניסה ויציאה, כולל מתקן כיבוי והפעלה מובנה במנגנון ותא פוטו אלקטריק.

הכנות :

- הקבלן ידאג לקבל מיצרן הדלת הוראות הכנה מפורטות ולהתאים פתחים בקיר מסך להרכבת הדלת ויודיע מבעוד מועד לאדריכל הפרוייקט על בחירתו לצורך תכנון.
- 12.02** חלונות - כללי, תוצרת קליל או ש"ע בגמר צבע שרוף בתנור גוון לפי בחירת המוסד. ניקוי החלונות מתוך שטח המשרדים.
דגם החלונות דריי-קיפ כולל מנעול למניעת פתיחת כנף.
- 12.03** יותקנו חלונות אלומיניום בתוך שטח המשרדים כדוגמת קליל 7000 או ש"ע בשטח של כ- 15 מ"ר. במידה ושטח המשרד יעלה על 400 מ"ר, שטח החלונות הפנמיים יהיה 30 מ"ר.
- 12.04** יותקנו ויטרינות אלומיניום בתוך שטח המשרדים כדוגמת קליל 2000 או ש"ע בשלוב דלתות בשטח של כ- 80 מ"ר ו/או קירות מזכוכית מחוסמת בחלקה חלבית, בעובי 10 מ"מ עם הדבקת פילם (FILM) לפי בחירה אדריכל המוסד.
- 12.05** יותקנו דלתות מסיקורית בתחום המסדרונות ע"פ תכנון אדריכל המוסד ו/או בהתאם לנאמר בסעיף 12.04 לנ"ל.

13 עבודות גילוי וכיבוי אש:

- 13.01** מערכת גילוי אש ועשן בחדרים, שטחי המתנה ושטחים ציבוריים לפי דרישת תקן ישראלי והרשויות המוסמכות כולל כיבוי גז FM 200 בארונות חשמל שמעל A 100 מותקנות ע"פ תקן 1220 ואישור מכן התקנים (תעודה חיובית) בסוף התהליך.
- 13.02** ציוד כבוי אש:

1. בסניף אשר שטחו הכולל עד 100 מ"ר. יותקן מטפה כיבוי אחד מסוג אבקה יבשה בגודל של 6 ק"ג ליד הכניסה.
2. בסניף אשר שטחו הכולל הינו מ-101 עד 500 מ"ר, יותקנו גלגילוני כיבוי קבועים ועליהם צינור לחץ בקוטר של 3/4" ובאורך של 52 מטרים עם מזנק צמוד, באופן שהמרחק מכל מקום בקומה ועד לגלגילון הכיבוי לא יעלה על 30 מטרים. אספקת מים לגלגילון כיבוי האמור יהיה בכמות של 45 ליטרים לדקה ובלחץ של 4 אטמוספרות.
ליד כל כניסה לסניף יותקן מטפה כיבוי מסוג אבקה יבשה, בגודל של 6 קילוגרמים, באופן המרחק בין מטפה כיבוי למשנהו לא יעלה על 30 מטרים, בתנאי שמספר מטפי הכיבוי בסניף לא יקטן מ- 4 מטפי כיבוי. אם המרחק בין מטפי כיבוי גדול מ- 30 מטרים יותקן על אותו חלק מטפה כיבוי נוסף.

3. התקנת מערכת כיבוי במים (ספרינקלרים) ע"פ תקן 1591 בכל המבנה כולל הצגת אישור מכון התקנים (תעודה חיובית) בסוף התהליך .
במידה ולא נידרש , יציג היזם אישור לכך משירותי כבאות.
4. יותקנו חלונות עשן אוטומטים מחוברים למערכת גילוי האש , גודל פתחי החלונות 8% משטח חתך חדר המדרגות .
5. ביצוע מערכת מתזים ספרינקלרים בהתאם לדרישות של שרותי כיבוי אש. נקודה זאת יש לברר מתחילת העבודה בכדי לא לעכב תאריך המסירה.

פרק 15 עבודות מיזוג אויר:

כללי:

מפרט זה בא להגדיר את הדרישות הבסיסיות למערכות מיזוג אויר אשר תותקנה במבנים שונים של המוסד , אפיון מפורט והגדרה מדוייקת לגבי אופי המערכת יובא בכל פרוייקט לגופו .

כל האמור לעיל יהיה בהמשך לנכתב ואינו גורע "מהספר הכחול " המפרט כללי פרק 15 .

שיטת מיזוג אויר במבני המוסד תתבסס באופן עקרוני על יח' לקירור מים בעיבוי אויר / מים .

הזנת המים ליח' הקצה תעשה בשיטת 2 צינורות .

בחדרי המשרדים יוצבו יח' מפוח נחשון מעל תקרה אקוסטית , היחידות יאפשרו שליטה אינדיווידואלית לכל חדר עבודה תרמוסטט החדר יהיה מסוג הפעל / הפסק , באולמות קבלת קהל ובמסדרונות יותקנו יחידות ע"פ הנחיית היועץ ובהתאם לצרכים הייעודים לאותם שטחים .

לכלל היחידות יהיה גוף חימום עזר חשמלי .

תעלות הובלת האוויר תיוצרנה מפח פלדה מגולוון או במקרה של תעלות יניקת עשן מפח פלדה שחור עם חיבורים מרותכים .

בידוד התעלות יעמוד בתקן 1001 ויוגש ע"י ספק התעלות אישור מכון התקנים על עמידות באש לפני תחילת העבודה .

המוסד רשאי לדרוש בדיקה מדגמית בכל שלב למכון התקנים לצורך בדיקת עמידות באש.

מפזרי האוויר ותריסי האוויר ייוצרו מאלומיניום משוך צבועים בצבע קלוי בתנור .

מערכת מיזוג אויר תחובר למערכת הבקרה שבדלפק הבקרה המרכזי וזאת לצורך הפעלות , הפסקות וקבלת אינדיקציות לתקלות מכל המנועים בבנין , הברזים החשמליים כולל מסדרונות ואולמות קבלת קהל, שבהם יהיה אפשרות הדלקה , כיבוי , ויסות טמפרטורה , כמו כן תהיה אפשרות להפסקה אוטומטית של כלל היח' בכל 3 שעות , המבצע יגיש תפ"מ לאישור היועץ והמוסד .

בחדרי השירותים מפוחי הפליטה יפלטו אויר אל החוץ לפי הצורך באמצעות תעלות פח אטומות ע"י גומי אטימה מיוחד שיאושר ע"י היועץ .

אויר צח מסונן ומטופל יסופק לכל שטחי הבנין באמצעות יחידה ותעלות אויר .

חדרי תקשורת מחשבים מרכזת הטלפוניה וקיוסק מידע יצוידו במתקן מיזוג אויר יעודי , המיועד לפעולה 24 שעות ביממה גם כאשר המתקן המרכזי מושבת , המתקן יכלול פעולת קירור , חימום , יבוש והרטבה כנדרש להשגת טמפרטורה של C 21 בלחות יחסית של 50% .

במידה והמבנה לא ממוזג באמצעות מע' מיזוג מרכזית , השטחים הציבוריים ימוזגו באמצעות מערכת מיני מרכזית , וחדרי המשרדים ימוזגו באמצעות מזגנים מפוצלים .

תפוקת המזגנים תותאם לשטח הממוזג, ולכמות הקהל שתאכלס את המקום, בכל מקרה יש לוודא אספקת אויר צח מטופל לשטחים הממוזגים.

חישוב כמות מזוג אויר צח יהיו ע"פ הנחיית יועץ המזוג של המוסד בהתחשב בכמות המבוטחים המגיעים לבנין ובהתחשב בנפח ובשאר הגורמים הרלוונטיים.

תנאי התכנון הנדרשים יועברו ע"י יועץ מיזוג אויר בהתאם למיקום הנכס.

יש לוודא כי כל ציוד מיזוג אויר יעמוד בתקן כיבוי אש ובדרישות רשויות הכיבוי.

פרק 16 - עבודות שילוט

בחזית הבנין יוקצו שטחים לשילוט, שמיקומם וגודלם יש לתאם עם האדריכל.

מקום לשילוט הכוונה מהכניסה לבנין ועד לשטח המשרדים יש לאתר בשיתוף פעולה עם הבטוח הלאומי ורשות מקומית.

כל עבודות שילוט יבוצעו ע"י היזם / בעל הנכס, בהתאם לדרישות ותכנון המוסד עד לגבול של 25,000 ₪.

פרק 17 - מעליות

1. כללי

הדרישות הרשומות בסעיף 12.06 תקיפים לגבי המעליות.

מפרט זה בא להגדיל את הדרישות הבסיסיות למעליות אשר תותקנה במבנים שונים של המוסד לביטוח לאומי ברחבי הארץ. האפיון המפורט במסמך זה אינו בא במקום הגדרה מדויקת של דרישות לגבי המעליות בכל מבנה ומבנה וזאת בהתאם לצרכים אשר ייקבעו על ידי היועץ בכל מקרה ומקרה. יותקן מערכת אינטרקום במעלית שתחובר לדלפק בטחון ו/או למקום אחר שיתוכנן ע"י מוסד. מספר המעליות, גודלן ומהירותן יקבעו ע"י היועץ ויתאימו לדרישות המבנה ולסטנדרטים המקובלים לגבי מעליות בבנייני משרדים מבחינת זמני המתנה ויכולת והעברה (INTERVAL מקובל = 30 שניות ויכולת העברה ב - 5 דקות = 17%) בכל מקרה לא יהיו מידות התא קטנות מנדרש ע"פ דרישות חוק הנכים. מעליות מתוצרת החברות: אוטיס, האוסהן, שינדלר, קונה/סביאס, סיסן, ברינגר, GMY או בקר.

2. פיקוד

הפיקוד יהיה מאסף מלא לשני הכוונים ויותאם למספר המעליות שבקבוצה במידה ותהיינה שתי מעליות או יותר בקבוצה. בתא - ארגז או ארגזי לחצים לפי הצורך ולפי דרישת היועץ. בארגז, לחצנים עבור כל הקומות לחצן אזעקה, לחצנים "סגור" ו"פתח" לדלת וזמזם עם נוריות "דלת מוטרדת" ו"עומס יתר".

בחלק התחתון של ארגז הלחצנים, החלקים הבאים: מפסיק למאורר, מפסיק למאור, מפסיק מפתח לגישור טור התאים הפוטו-אלקטריים, מפסיק מפתח להפסקת סגירות הדלתות, מפסיק מפתח לפיקוח עם ובלוי שמש, לחצנים להחלפת כוון ומפסיק מפתח "עבור" המאפשר לעבור תחנות ללא עצירה לקריאות מבחוץ.

בחלק העליון של הארגז מורכבים רם-קול ומיקרופון לקשר עם המודיעין וחדר המכונות. בזמן לחיצן לחצן האזעקה, מופעלת מהתא מערכת האינטרקום. הלחצנים של התא והקומות הם בעלי מנורות רישום והינם מדגם מיקרו-מהלך ואנטי ונדליים. לפי דרישת המזמין יהיו מתגי מפתח במקום לחצנים בתא ו/או בקומות. כל האביזרים בהתאם לדרישות חוק הנכים. ארגז הלחצנים לכל גובה התא ונפתח על צירים. בתא יש להתקין מנורות עבור תאורה אוטומטית, תאורה פלואורסצנטית, תאורת חרום וחווט לטלפון מארגז הלחצנים עד חדר המכונות.

הפיקוד כולל גם פיקוד מכבי אש, תאורת חרום ואזעקה לפי התקן ומכשיר הגנה מפני חוסר והיפוך פאזות. במעליות היראוליות כולל הפיקוח ירידת חרום אוטומטית ע"י מצבר/מטען במקרה של הפסקת זרם ברשת החשמל או קלקול במעלית, ירידה אוטומטית לקומה תחתונה לאחר השהיה שניתנת לכוון (10- דקות) ופלוס מחדש למפלס הקומה.

הדלתות אוטומטיות עם מגביל כח סגירה ועם טור תאים פוטו-אלקטריים.

תפקוד כולל את כל האופציות הבסיסיות ואת אלו שאינן בסיסיות הכל בהתאם לאפיונים של כל יצרן ויצרן ואשר מתוכם יבחר המזמין את מרכיבי הפיקוד הנוספים אשר ברצונו לכלול בפיקוד המערכת וזאת מעבר למרכיבי הבסיסי.

3. תקשורת

בהתאם לדרישות היועץ ולאופי הבניין יותקן בכל חדר מכונות ולכל קבוצת מעליות צד שחור לבן כולל מקלדת המאפשר ליצור קשר עם פקוד המעליות של אותה קבוצה. באמצעות הנ"ל ניתן לבצע שינויים בפקוד, לאתר תקנות ולקבל דו"ח על תקלות באופן אוטומטי. כמו כן, תהיה אפשרות לקבל נתונים סטטיסטיים כגון זמני המתנה, התפלגות קריאות וזמן תגובה עבורן.

בנוסף לצד מקלדת תותקן בכל חדר מכונות מדפסת שורה המאפשרת קבלת פלט מודפס באופן אוטומטי, על נייר, בנוסף לאינפורמציה המופיעה על הצג.

4. מראה קומות בתא

בתוך התא, מעל כל דלת, מורכב מראה קומות דיגיטאלי ומראה כוון נסיעה (מהבהב כשמעלית בנסיעה). רוחב מראה הקומות לפי דרישת המזמין. גובה אות או ספרה 50 מ"מ לפחות. מספר האותיות והספרות ואם יהיה מראה הקומות אנלוגי עם נוריות (ויכיל את ציון הקומה וכינויה) במקום דיגיטאלי יקבע ע"י המזמין ויהיה ללא תשלום נוסף.

5. איתות בקומות

מעל כל דלת יותקן מראה קומה וכוון (מהבהב) או המשך נסיעה. בהתאם לצורך יותקן גונג (מוסתר) בכל קומה. הגונג יהיה אלקטרוני וגובה הצליל ניתן לכוון. גובה אות או ספרה במראה הקומות יהיה 50 מ"מ לפחות.

6. יותקן כתב ברייל בתוך המעלית ומחוצה לו .

7. יותקן צליל שונה לעליה וצליל שונה לירידה.

8. המעלית תכלול הודעה קולית בכל קומה .

9. לוח הפיקוד

בנוי בטכניקת מקרו מחשב. הלוח בארון פח סגור עם דלתות ויכיל מראה קומות דיגיטאלי וסידור להפעלה בשעת חרום לפי תקן EN&1 ויחובר לעמדת שמירה .

10. לוח פקוד מרכזי

הלוח כולל עבור כל מעלית זמזם ומנורת סימון עבור אזעקה, "דלת מוטרת" ועומס יתר. לזמזמים מפסק לביטול פעולתם. כמו כן כולל הלוח עבור מעלית מראה קומה וכוון, מתג מפתח להפסקת המעלית, ומגע יבש עם נורית לחיווי תקלה (מגע יבש נוסף בחדרי המכונות). בלוח זה או בנפרד ממנו תותקן מערכת אינטרקום לקשר עם התא וחדר מכונות.

11. צג פקוד מרכזי

כחלופה (תוספת) ללוח פקוד מרכזי יותקן גם צג צבעוני שיכיל פונקציות נוספות כגון מראה קומות קריאות חוץ וכוון, מצב דלתות, סטאטוס המעלית וכו'.

12. פעולה על תחנת כח עצמית

במקרה של הפסקת חשמל, דיזל גנראטור יספק חשמל למעליות. יותקן סידור אשר ימנע בעד המעליות התחלת העבודה בבת אחת.

רק מעלית מסוימת, אחת או יותר לפי דרישת המזמין, תמשיך לפעול ולשרת את כל הקומות. במידה ומעלית זאת אינה כשירה, תפעל מעלית אחרת מחשמל החרום.

13. דלתות הפיר ופחי מגן

הדלתות אוטומטיות.
הדלתות בנויות מפח פלדה דקופירט בעובי מינימאלי של 1.5 מ"מ ובנויות מפנלים סגורים (דופן כפולה).
הדלתות צבועות בצבע יסוד ומותזות בחומר נגד רעש בחלקן הפנימי.
אגפי הדלת עם חבור מכני עם סגירה עצמית ועם מגע ומנעול על כל אגף.

קבלן המעלית יספק את כל הכיסיים המשופעים הדרושים עבור החלק העליון והתחתון של הדלתות וכסוי מתחת לתא כנגד פגיעות. כן יותקן כסוי בתוך הפיר ולכל גבהו ובין הדלתות וסולם ירידה לבור. מידות הפתח החופשי (פתח-אור) תהיינה בהתאם לנדרש בכל מקרה ומקרה אך לא פחות מ-0.8 מ' רוחב X 2.0 מ' גובה.
הדלתות מדגם HEAVY DUTY.

14. שיטת ההנעה

הנעת המעלית יהי בשתי מהירויות, בזרם חילופין מבוקר ו/או בזרם ישר עם וללא תמסורת הכל בהתאם לצורך ולפי קביעתו של היועץ. המנועים עם סידור להוצאת האוויר החם הנפלט מהמנוע.

במעליות הידראוליות יהיו השסתומים אלקטרוניים.

15. תקנים

המעלית תבנה לפי הוראות תקן ת"י 24.

16. חומרי גלם

גמור משקופים, דלתות, תאים, רצפה, ארגזי לחצנים, שלטים, מעקות וכו' יהיה בהתאם לדרישות יועץ המעליות של המוסד. הנ"ל כולל גם חומרים כגון נירוסטה RIGID.

17. אחריות ושרות

למעליות תינתן אחריות של 12 חודשים מתאריך התחלת השימוש היומיומי במעליות. בתקופת האחריות יבוצע השרות למעליות ע"י קבלן המעליות.
מספר התקלות המרבי לאחר 6 חודשים מיום ההפעלה של המעליות לא יעלה על 6 תקלות המשביתות את פעולת המעלית בשנה.

18. הרכבת המעלית ומסירתה

לאחר גמר הרכבת המעלית על כל צידה, יזמין הקבלן בדיקה מטעם ח"ח וכן בודק מוסמך למעליות, הבדיקות על חשבון הקבלן.

על הקבלן להדריך את נציגי המזמין בשימוש במעלית.

למען הסר ספק: במידה והמוסד לביטוח לאומי יחליט לפי שיקול דעתו בלבד לספק את המעלית, על היזם לספק כל יתר המערכות ולבצע כל עבודות הבנאות הדרושות אחרות, כך שהמוסד יחויב אך ורק עבור המעלית על אביזריה בלבד, במידה ובמבנה קיימות מעליות המוסד שומר את הזכות באם להתייחס לכל הסעיפים הרשומים לעיל למעט כל סעיפי הנגישות שמהווים סעיפים חובה. בכל מקרה על המעלית לעמוד בכל דרישות התקן עבור הפעלה ושרות. תא המעלית יהי ברמת שירות ואסטטיקה גבוהים.

פרק 22 - עבודות תקרה אקוסטית:

1. בשטח המשרדים תקרה אקוסטית חצי שקועה 61/61 ס"מ או 60/60 ס"מ, אדוונט'ג לפי בחירת אדריכל המוסד או גבס דוגמת בלגריה G 1 של פיברגלס אורובונד או פיברגלס דוגמת פוקוס E או מתכת דוגמת AXAL של "יהודה יבוא ויצוא" או ש"ע.
בכל מקרה של חיתוך אריחים בתקרה יש לסיים בצורת תקרה חצי שקועה. (כולל השחזת האריח באם נדרש) מקדם הפחתה אקוסטית 0.85 לכל השטחים.

גובה תקרה אקוסטית 250 ס"מ, לפחות.
 בתקרה ישולבו גופי תאורה פלואורסצנטיים הנתונים בתוך "אמבטיות" או תעלות שקועות סטנדרטיות של החברה, כולל לוברים או אלמנטי תאורה L+Z 61/61 ס"מ כולל לוברים או גופי תאורה PL בודדים שקועים, גמר התקרה מסביב בזווית L+Z, בחירת גוף התאורה ע"י אדריכל המוסד.
 למניעת חיתוכי אריחים, בחלק מהתקרה יהיה סינר גבס חלק – לפי תכניות אדריכלות.

2. בשירותים ובמטבחון תבוצע תקרת "מגשים" תוצרת "האחים אבינו" או שווה ערך. מפח אלומיניום בעובי 0.8 מ"מ מחורר ב- 20% משטח המגש, רוחב המגשים יהיה 30 ס"מ, גמר פח האלומיניום יהיה צבע שרוף בתנור, בגוון לפי בחירת האדריכל.

מעל כל שטחי התקרות (מגשים, אקוסטית, וכו'), יבוצע בידוד ע"י מזרוני צמר סלעים בעובי 2" עטופים ביריעות פוליאיתילן עמידות נגד אש, באישור יועץ האקוסטיקה.
 גמר התקרה ליד קירות יבוצע בזווית L+Z ופרופילי "אומגה" (H) בין השדות.
 עם שילוב "אמבטיות" שקועות סטנדרטיות של החברה כולל לוברים או אלמנטי תאורה L+Z 61/61 ס"מ, כולל לוברים או גופי תאורה בודדים שקועים P-L.

3. במועד מסירת המבנה ישאיר המשכיר פלטות של התקרה כדוגמת ההתקנה בכמות של 3% מסך שטחי התקרה לסוגיהן.

פרק 35 – בקרת מבנה

35.01 מערכת בקרת המבנה הינה מערכת שליטה המרכזית באחזקה ומאפשרת לשלוט על פעולות כל המערכות בבנין. מערכת הבקרה ואיסוף ההתראות אשר תותקן בבנין תהיה בעלת יכולת לאיסוף נתונים והתראות מהמערכות השונות המורכבות בבנין. מערכת הבקרה תורכב ממערך בקרים מבוצר כאשר לכל בקר יכולת תפקוד עצמאית לחלוטין על המתקנים המבוקרים שבשליטתו וכן יכולת העברת נתונים לבקר אחר ברשת. הבקרים יותקנו אל מחשב בקרה מרכזי והמסך במחשב יהיה בעל יכולת תצוגה גראפית צבעונית וכן הצגת טבלאות סטטיסטיות. התוכנה תאפשר הפעלת כל המערכות באמצעות עכבר ללא צורך בשימוש במקלדת. התראות מהמערכות יתקבלו בצפצוף ולמדפסת. המערכת תהיה בעלת יכולת קליטה נתונים אנלוגית ודיגיטאלית. המערכת תהיה בעלת כושר גידול והרחבה. המערכת תפיק דוחות מודפסים לפי דרישה גם לא בזמן אמת. המערכת תאפשר חיבור רכזות אחרות אליה. המערכת תכלול שלוחה נוספת בעמדה מרוחקת בתוך הבנין. יש לציין שבמידה ששטח המוסד מושכר או קנוי מהווה חלק ממבנה אחר בעל מערכת בקרה משלו, כל המערכות השייכות למוסד לביטוח לאומי יחוברו למערכת בקרה מרכזי שממוקמת בתוך הסניף ובמקום שיקבע ע"י המוסד.

מערכת בקרת המבנה תכלול:

- א. שליטה בתאורה קומתית בשטחים ציבוריים, כל אזור ציבורי
- ב. בבנין יופיע במחשב כולל אזורי תאורה, כולל מפות תאורה לבנין.
- ג. שליטה בתאורה בחדרים.
- ד. שליטה על הצ'ילרים בבנין.
- ה. קבלת אינדיקציות לתקלות במערכת מיזוג האוויר.
- ו. הפעלה והפסקה של מיזוג אוויר לפי קומות.
- ז. הפעלה והפסקה וויסות טמפרטורה לפי קומות בכל השטחים הציבוריים.
- ח. חיבור המעלית לקבלת אינדיקציות לתקלות ומיקום המעלית.
- ט. מערכת גילוי אש.
- י. משאבות מים.
- יא. גנראטור.

35.2 מערכת גילוי אש

היזם יתקין מערכת גילוי אש עפ"י תקן 1220 חלק 3 בשטח הבנין, כולל קבלת אישור מכון התקנים (תעודה חיובית) בסיום ההתקנה.

מערכת פריצה

פריצה בשטח הבנין ע"פ תוכנית שימסור לו יועץ הבטחון של המוסד.

המערכת תכלול:

1. מערכת גילוי פריצה פנימית יתבסס על נקודות קצה חדשות .
נקודות קצה אלה כוללות : מפסקי סף על דלתות , שערים ותריסים , גלאי א"א פסיביים ואקטיביים מסוגים שונים .
2. גלאי א"א יותקנו סמוך לחלונות או בחדרים ומסדרונות בהתאם לתכנית הצבת אלמנטים.

מערכת כריזה ומוזיקה

35.3

בכל שטח הממכר/מושכר תותקן מערכת כריזה ומוזיקה בשילוב עם כריזה ע"פ הנדרש בחוק.

- א. המערכת מיועדת לספק שידורים במעגל סגור , באיכות גבוהה עבור העברת כריזות חרום לרחבי הבנין בפעולה רצופה.
 - ב. הציוד המרכזי ימוקם בחדר הציוד במסך סטנדרטי ברוחב 19".
 - ג. מערכת ההודעות תשודר משלושה מקומות לפחות :
- דלפק הכניסה , קצין הבטחון ומנהל הבית , כאשר ביניהם תהיה מערכת אינטרלוק כאשר המערכת תאפשר עדיפות לקבלת הודעות לכריזות חרום כפי שייקבע בעתיד . בעמדת ההפעלה תדלק נורית "תפוס" בעת שדור הודע ע"י אחת העמדות .
- ד. מערכת ממסרים עבור השטחים , בהם תהיינה מערכות מקומיות אשר תעקוף את בורר התחנות ואת ווסת העוצמה , לשם מסירת הודעות , סה"כ בשלב זה יהיו 2 אזורים- אזור ציבורי ואזור כריזה כללית .
 - ה. לפני מסירת ההודעות , תבוא נקישה רכה של כונג אלקטרוני בעל 2-3 צלילים וישודר אוטומטית עם הלחיצה על מתג ההפעלה.
 - ו. מוסיקת רקע תופחת ותעלה בהדרגה (FADE IN AND OUT) לפני ועם גמר מסירת הודעה.
 - ז. המערכת תכלול שעון זמן הניתן לויסות , לשם הפסקתה והתחלתה בשעות הרצויות .
 - ח. המערכת תשדר מוסיקת רקע מנגן קומפקט דיסק רצופה (24 שעות).
 - ט. תכניות הרדיו ישודרו ממקלטי רדיו דיגיטאליים.
 - י. המגברים ורשת הקווים יפעלו שיטת CONSTANT VOLTAGE במתח 100 וולט או 70 וולט.
 - יא. המערכת תכלול בקרת תקינות למגברים וקווי רמקולים.
בדיקה זאת תופעל בתדר 20000 הרץ ותפעיל אזעקת תקלה עם סימון ליחידה מקולקלת.

המערכת תהיה מסוגלת לכלול:

1. עד 10 אזורים .
2. נגן תקליטורים .
3. טיונר FM , AM .
4. ארון שיכלול את כל האביזרים עם רזרבה 20% .
5. מגבר RMS W240 .
6. יחידת גונג .
7. 2 עמדות מיקרופון עם חיבור ל – 10 אזורים .
8. מיקרופון נייד .

9. רמקולים עם תוספת גריל .
10. לוח חיבורים מיועד לחיבור רמי קול כניסה ויציאה .
11. שעון שבת .
12. ערבול צליל כולל 3 כניסות מיקרופון עם קדם מגברים כולל כניסה נוספת לערוץ המוזיקה.
- 35.4** הקבלן / בעל הממכר/מושכר יכין תשתיות והחיווט למערכות מתח נמוך עבור מערכות תור בקרת כניסה, טלויזיה במעגל סגור , אינטרקום לחצני מצוקה וגילוי אש.

פרק 49 – דרישות הבטחון

- 49.1** סורגים בחלונות ודלתות.
- 49.2** גדר / חומה מסביב למבנה
- 49.3** תאורה היקפית מסביב למבנה
- כל הסעיפים הנ"ל יותקנו לפי תקן משטרת ישראל – אגף אבטחה, בכפוף לביקור במקום.

רשימת סוגי דלפקים

מספר	תיאור הדלפק	הערות	מידות
ד-5	דלפק בטחון ומודיעין	ע"פ תכנית אדריכלית	300+250+300+250 גובה 120 ס"מ

ד-5 דלפק בטחון ומודיעין בכניסה לבניין (מותאם לבימת נגרות)

תיאור כללי	<p>דלפק בטחון ומודיעין מדגם ד-5. הדלפק יבנה בצורה מאסיבית, כולל דפנות צד, חזית כפולה הניתנת לפתיחה למעבר צנרת חשמל, צוקל עשוי סנדביץ' 17 מ"מ וכל הנדרש להשלמתו ופעולתו המושלמת. הכל ע"פ הפרוגרמה המצורפת כנספח ב' להסכם ותהליך עבודות ההתאמה המפורט בסעיף 3 להסכם.</p> <p>הדלפק יותאם לבימת נגרות שתוקם בצד נותן השירות- ומחירה יקבע בנפרד מהדלפק - ראה פריט ד-8. הביצוע ע"פ תכנית אדריכל, בכפוף לפרטי הביצוע הבסיסיים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרטי קנטים - גיליון פ-1. 2. חתך אנכי בדלפק - גיליון פ-12. 3. חזית מקבל השירות/ נותן שירות / תכנית - גיליון פ-13. 4. חזית מקבל השירות/ נותן שירות - גיליונות פ-14, פ-15.
מידות כלליות	250 + 300 + 250 ס"מ. (גובה 120 ס"מ)
מיקום	אזור כניסה למבנה
חומר	סיבית איכותית בעובי 28 מ"מ, 17 מ"מ ע"פ פרטי הביצוע. יח. מגירות כולל- גוף, גב, וחזית המגירות - 17 מ"מ.
גמר	בכל חלקי הדלפק פורמייקה תוצרת ל.ד.י או ש"ע מ-2 צידי הפלטה. כל משטחי הדלפקים והחלקים החיצוניים - פורמייקה טפ.
קנטים	למשטחי הדלפק - קנט עץ בוק גושני 28 מ"מ גובה ו-25 מ"מ עומק. כולל גמר לכה איכותית. צורה סופית של הקנט תקבע ע"י אדריכל. <u>ראה אלטרנטיבות לקנטים מיוחדים שמחירם מופיע בנפרד בכתב הכמויות-</u> ראה גיליון פ-1 פרטי קנטים. כל המגירות, דפנות, רגליים, דלתות, תאים וחלקים אחרים - קנט PVC מאסיבי שטוח בעובי 2 מ"מ, מודבק בחום ולחץ במכונה.
גוון	כל גווני הפורמייקה, צבע וחומרי הגמר ע"פ בחירת ואישור אדריכל.
מחברים פנימיים	כל המחברים יהיו פנימיים בלבד. המחבר מדגם אקצנטרי - MINIFIX תוצרת HAFFLE או ש"ע. כולל תושבות פליז מתפצלות.
ידיעות	כל הידיעות עשויות מתכת בגמר ניקל מוברש ע"פ בחירת אדריכל.
מנעולים	המנעולים מאסיביים וכוללים מפתח מאסטר.
אביזרים ופרזול	בכל פתחי מעבר כבלים - יסופק גרומט סוגר לסגירת הפתח, גוון ע"פ הנחיות אדריכל. צירים, מחברים, רגליות פילוס מתכווננות ומסילות תוצרת GRASS או ש"ע באיכות מעולה ובאישור מראש של האדריכל.
מגירות	יח. מגירות ניידת - גוף כל המגירות - מתכת גמר צבע בתנור, כולל מסילות טלסקופיות איכותיות ע"פ אישור אדריכל.
דפנות צד ורגליים	דפנות ורגליים - סיבית איכותית בעובי 28 מ"מ בציפוי פורמייקה, כולל רגליות מתכווננות לפילוס והגנה מרטיבות. רגלי מתכת בגמר צבע אפוקסי בתנור כולל רגליות מתכווננות לפילוס.
סינר צניעות	סינר מתכת מחורר בגמר צבע אפוקסי בתנור - חירור וגוון ע"פ אדריכל. או סינר סיבית בעובי 28 מ"מ, בציפוי פורמייקה וקנטי PVC ראה הנחיות לפירוק הסינר לצורך גישה לצנרת חשמל ותקשורת.
דלת נמוכה לנותן השירות	דלת נמוכה, כולל צירים, ידיעות, מנעול צילינדר ופרזול מלא. גובה 120 ס"מ. עובי 4 ס"מ. קנטי עץ גושני בהיקף הכנף. לדלת מסגרת ומשקוף עשויים עץ מאסיבי חזק במיוחד. מחיר הדלת כלול במחיר הדלפק, ראה גיליונות פ-12, פ-13, פ-14.
מנשא לכוון מחשב	מעוגן לדלפק או נייד ע"פ ההנחיות בסעיף 5.0 במפרט הטכני.
הערות	יש להתקין את הדלפק תוך הקפדה על מבנה בטיחותי - ראה סעיף 1.9 במפרט.

נספח ו'

עקרונות המדידה

חישוב השטח הכלוא בתוך הקונטור החיצוני של כל קומה בגובה ריצפתה, בהפחתה של אלמנטים המפורטים להלן:

1. בקיר מסך תיעשה המדידה עד לקו חוץ של הזכוכית.
2. בקיר אבן או בטון, תיעשה המדידה על קו החוץ של הקיר.
3. במקרה של קיר פנימי, המשותף לחלק בניין שאינו נכלל בשטח המושכר, תיכלל בחישוב מחצית עובי הקיר הפנימי.
4. שטחי גג ו/או חצרות מקורים או לא מקורים לא יימדדו ולא יחוייבו בתשלום.
5. פתחים ברצפה שמעל 1 מ"ר בתוך הקונטור של כל קומה יופחת מהמדידה של הקומה (כולל פטיו, פירים או כל חלל אחר וכד').
6. חדרי טכניים כגון: חדרי משאבות, מיכלי מים, מאגרי מים, חדרי גנרטור וחדרי מדרגות גג וחדרי המדרגות במרתף לא יחוייבו בתשלום.
7. חדרי מדרגות משותפים ושטחים משותפים אחרים יימדדו על בסיס השיעור היחסי של המוסד במבנה כולו.
8. החישוב הנ"ל ייערך על ידי מודד מוסמך שייקבע ע"י שני הצדדים ושכרו ישולם בחלקים שווים ע"י המוסד והמשכיר.
9. ביצוע המדידה בפועל ייעשה בהשתתפות בעלי הנכס ונציגי המוסד.

נספח ז'

אישור רו"ח/ עו"ד על מורשי חתימה ודוגמאות חתימה

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
שד' וייצמן 13
ירושלים

אני הח"מ _____, עו"ד _____
של המציע: _____ (להלן – "המציע").

מאשר בזאת, כלהלן:

1. הר"מ מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע.
2. חתימותיהם של הר"מ שהם מורשי חתימה של המציע הנ"ל מחייבות עד לסכום כדלהלן:

- בחתימה מורשה אחד, עד לסכום _____ ₪.
- בחתימת _____ מורשים, מעל הסכום הנקוב לעיל ועד לסכום _____ ₪.

שם החותם	תוארו/תפקידו	מס' תעודת הזהות	דוגמת חתימה

הערות: _____

ולראיה באתי על החתום

שם עו"ד	כתובת	טלפון
תאריך	מס' רישיון	חתימה וחותמת

נספח ח'

הסכם דמי ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

בין

חברת ניהול _____, ח.פ. _____ מרח' _____, ע"י מורשי החתימה מטעמה מר _____ ת.ז. _____ ומר _____ ת.ז. _____ (להלן: "החברה").

מצד אחד

לבין

המוסד לביטוח לאומי משד' וייצמן 13 ירושלים, ע"י מר אילן מורנו, סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות ומר אבי ברף, חשב המוסד (להלן: "המוסד").

מצד אחר

הגדרות:

"הבנין" " _____ " הידוע כגוש _____ חלקה _____.

"המושכר" שטח של כ _____ מ"ר בקומה _____ במבנה שכתובתו _____.

"הדיירים" הבעלים ו/או בעל זכויות החזקה ו/או שכירות בבנין.

"האחזקה" עשיית כל הפעולות הדרושות לאחזקה שוטפת ותקינה של הרכוש המשותף שבבנין, המתקנים, מערכות גילוי וכיבוי אש, וכיו"ב.

סדר וניקיון – ניקיון הבנין על כל חלקי הרכוש המשותף שבו, ביצוע תיקונים ושיפורים אם ידרשו ו/או אם החברה תידרש לכך על ידי הרשויות המוסמכות ו/או על ידי בעלי הבנין ו/או ע"י המוסד או יתר הדיירים, ביטוח מבנה וצד שלישי כנגד נזקים העלולים להיגרם לאדם ו/או רכוש בשטחים המשותפים.

"הסכם השכירות" הסכם מיום _____, בין המוסד לביטוח לאומי לבין החברה.

"שנה פיסקאלית" החל מ – 1 בינואר עד 31 בדצמבר של אותה שנה.

הואיל והמוסד הינו המחזיק של המושכר המוגדר בהסכם השכירות, בהתאם לתנאים המופיעים בו.

והואיל והמוסד הסכים שאחזקת השטחים המשותפים בבנין תבוצע, על ידי החברה והואיל והחברה קיבלה על עצמה את ביצוע אחזקת הבנין כהגדרתו לעיל.

לפיכך מסכימים ביניהם הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה לרבות ההגדרות וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הסכם זה ונספחיו הוא ההסכם השלם והיחיד בין הצדדים ביחס לנושאים בו. כל המצגים, המסמכים וההבטחות שקדמו להסכם בטלים ומבוטלים למעט המסמכים שאומצו במפורש בהסכם זה.
- 1.3 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
נספח 1 – התחייבות המציע לעמידה בדרישות תשלומים סוציאליים, שכר מינימום וקיום חוקי עבודה
נספח 2 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים
נספח 3 – תצהיר היעדר הרשעות בעבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום

2. תקופת ההתקשרות

תקופת הסכם זה תחל **מיום קבלת חזקה במושכר**, ועד לסיום ההתקשרות בין הצדדים ע"פ הסכם השכירות ו/או הסכמי הארכת השכירות (להלן: "**תקופת ההסכם**").

3. הצהרות והתחייבויות החברה:

- 3.1 החברה מצהירה כי אין מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת, להפעיל במושכר שירותי ניהול, האמורים בהסכם זה.
- 3.2 החברה מצהירה ומאשרת בזה כי חותמת על הסכם זה לאחר שבחנה היטב את ההסכם, הבינו היטב וקיבלה מנציגי המוסד את כל ההסברים וההנחיות הנחוצים לה שנדרשו על ידה לגיבוש התחייבויותיה על פי הסכם זה ולא תהא לו כל טענה כלפי המוסד בקשר עם אי-גילוי מספק או גילוי חסר, טעות או פגם בקשר להסכם זה. כן מצהירה בזה החברה כי תעמוד בכל תנאי המכרז על נספחיו השונים.
- 3.3 החברה מתחייבת למלא באופן מדויק את הדרישות שבמסמכי המכרז ובהסכם זה על כל נספחיו.
- 3.4 החברה מצהירה כי לכל אורך תקופת ההתקשרות ולכל אורך תקופת התקשרות נוספות אם ימומשו, יהיו ברשותה כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי מסמכי מכרז זה ועל פי כל דין.
- 3.5 החברה מצהירה כי הינה בעלת ניסיון מקצועי מתאים המאפשר לה לספק את השירותים על פי הנדרש במסמכי המכרז והוראות הסכם זה, וכי יש בידיה הכלים, הידע, כוח האדם, האמצעים והכישורים המאפשרים לה לספק את השירותים כמפורט בהסכם זה, ואלה ימשיכו להיות ברשותה עד מילוי מלא של כל התחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 3.6 החברה מתחייבת לשאת באחריות מלאה לכל פעילות של קבלני משנה מטעמה, אם יהיו כאלה, לרבות לנושא איכות העבודה, לוחות זמנים, נזקים, הפרות וכל נושא אחר המצוי באחריות החברה בקשר לעבודותה עפ"י מסמכי המכרז וההסכם על נספחיו.
- 3.7 החברה מתחייבת לפעול בכל הקשור בביצוע הסכם זה, אם בעצמו ואם על ידי מי מעובדיה, במומחיות ובמקצועיות הגבוהים ביותר.
- 3.8 החברה מצהירה כי בכל הקשור לשימוש בשירותים על ידי המוסד, כאשר השימוש הוא בהתאם להוראות השימוש של החברה, חלה על החברה בלבד האחריות הבלעדית והמוחלטת לכל תביעה ו/או דרישה באשר לאי שמירת דינים והוא משחרר בזאת את המוסד מכל תביעה ו/או דרישה כאמור בין אם הפרת הוראות דין נעשתה על ידו ובין אם נעשתה על ידי עובד או אחר מטעמו
- 3.9 החברה מתחייבת להביא לידיעת המוסד כל מידע בדבר תביעה שתוגש נגדהו ו/או מי מטעמה בעילת רשלנות מקצועית ו/או התלויה ועומדת נגדה או נגד מי מטעמה ו/או הרשעה בעבירה לפי חוק שכר המינימום התשמ"ז – 1987 ו/או לפי חוק עובדים זרים התשנ"א 1991, וזאת במהלך כל תקופת ההתקשרות עמו על פי הסכם זה מיד עם היוודע לו עליהם.

4. אופן התפעול

- א. החברה תפעל לביצוע האחזקה בבנין ברמה נאותה ובלוח זמנים סביר. החברה תבצע את אחזקת הבניין בכל חלקי הבניין שיועדו לשימוש משותף על ידי הדיירים בבנין.
- ב. לשם ביצוע האמור בס"ק א' לעיל תהא החברה רשאית ומוסמכת לעשות, בין היתר, את המעשים והפעולות כדלקמן:
- 1) לארגן ולהחזיק משרד בו תרוכזנה פעולות אחזקת הבניין שאליו יוכל המוסד לפנות ב"שעות המשרד" המקובלות עם בירורים ושאלות הנוגעות לאחזקת הבניין ולפעולותיה של החברה בקשר לכך.
 - 2) להעסיק ו/או להתקשר בכל דרך שתראה לחברה עם כל אדם, או גוף, לרבות עובדים טכניים, מקצועיים באופן מלא ו/או חלקי. למען הסר ספק יובהר כי בכל טענה ו/או דרישה יפנה המוסד אל החברה ישירות והיא היחידה שאחראית למילוי כל התחייבויותיה עפ"י הסכם זה.
 - 3) החברה מתחייבת לשאת על חשבונה את כל החשבונות השוטפים של השטחים המשותפים, לרבות החניונים הכולל בין היתר חשבונות מים, חשמל, אגרות ביוב, ארנונה, חשבונות חשמל עבור המערכות הציבוריות קרי מגדלי קירור, משאבות וכיוב'.
4) החברה מתחייבת להמציא **פוליסת ביטוח** המבנה המכסה שריפות, מזקי טבע, גניבות וביטוח צד ג' בגין הרכוש המשותף וכל הסיכונים בגין הרכוש המשותף. כמו כן החברה תמציא ביטוח מעליות ומתקניהן, ביטוח מערכת מיזוג האויר ומתקניה.
- 5) **בשטחים הציבוריים מתחייבת החברה:**
1. לתחזק באופן שוטף, לדאוג לכך שהמתקנים והשירותים יהיו במצב תקין וראוי לשימוש.
 2. לבצע אחזקה שוטפת של כל המערכות הציבוריות בבניין ע"י לפחות שני אנשי אחזקה קבועים, לרבות מערכות חשמל, מיזוג אויר ומים.
 3. לטפל בהסרת מפגעים תברואתיים ומניעתם.
 4. לבצע תחזוקה שוטפת, מונעת ושבר של מערכת **המעליות** ומתקניהן, לרבות אספקת חלקי חילוף והתקנתם.
 5. לספק **מיזוג** כל השטחים הציבוריים בבניין כולל הזרמת אויר קר ממגדלי הקירור עד למושכר ובתוכו וכן תבצע תחזוקה שוטפת, מונעת ושבר של מערכות מיזוג האויר.
 6. לבצע הפעלת משאבות מים למגדלי קירור.
 7. לטפל, לתקן, לשפץ ולהחליף מתקנים ורשתות אינסטולציה, חשמל, מים, תיעול ביוב ומי שופכין ושירותים אחרים בבנין, לרבות אספקת חלקי חילוף והתקנתם.
 8. לתקן, לשפץ ולהחליף **מתקנים ורשתות של מאור** (במידה שזה אינו נוגד את הוראות חברת חשמל), לספק תאורת שטחים ציבוריים, לטפל בהחלפת נורות וסוללות והפעלת.
 9. לטפל ב**נקיון הבניין** אל כל חלקי הרכוש המשותף, ובכלל זה חדרי מדרגות, המעברים, חדרי שירות, המקלטים, המעליות, החצרות, חניונים, ניקוי חיצוני של חלונות הבניין וכן גינון סביבתי השייך לבניין וכן שטח משותף אחר.
 10. לטפל בשיפוץ ותיקון כל חלקי הבניין שהינם נכללים ברכוש המשותף, לרבות **זיפות, סיווד ואיטום קירות וגג** בכל שטח גג הבניין.
 11. להקצות למוסד **מכולת אשפה** מיוחדת בנוסף למכולות הקיימות בבניין וכן תחזוקה שוטפת, מונעת ושבר, של מכולות אשפה מרכזיות ולרבות פינויין בעת הצורך.
 12. לספק **שירותי שמירה** נאותים ע"י חברה מקצועית ומורשית לכל הכניסות של הבניין ולפחות שלושה מאבטחים בכל זמן נתון.

13. לבצע הפרדת מערכות משותפות במידת הצורך לרבות שעוני חשמל ומים.

6) לבצע עבודות האחזקה בבניין בשעות סבירות.

7) החברה מתחייבת לקבוע מעת לעת לצורך אחזקתו התקינה של הבניין נהלים ו/או הוראות סבירות בכל הקשור לניהול הבניין, היקף השירותים שתיתן לבנין ו/או לדיירים ו/או לבתי העסק שבו, אחזקתו והשימוש בו, לגבי כל היחידות ו/או חלק מהן ו/או הנכסים ו/או השטחים הציבוריים, הכל לפי שיקול דעתה, לרבות בכל עניין הקשור בסדרי הכניסה והיציאה, בטחון של מעבר להולכי רגל, הפתיחה והסגירה של עסקים לרבות סגירתם בשבתות וחגים, שעות ההפעלה של התאורה ועוצמת התאורה, וכו'. האמור לעיל ייעשה תוך התייעצות עם המוסד.

8) היה והחברה לא תספק למוסד את השירותים להן התחייבה עפ"י הסכם זה גם לאחר מתן התראה בכתב ובדואר רשום שלא תפחת מ- 14 יום, יהיה רשאי המוסד לספק את השירותים הנ"ל בעצמו או ע"י העסקת גוף אחר ולקזז מדמי הניהול את הוצאותיו בגין שירותים אלה.

5. המוסד מסכים ומתחייב בזה:

א. להיות קשור רק עם החברה בכל העניינים הנוגעים לניהול האחזקה בבנין במקרים האמורים, ולהשתתף בהוצאות האחזקה.

ב. לשתף פעולה עם החברה ולסייע בכל מקרה ששיתוף פעולה כזה יידרש כדי לאפשר את הניהול הסדיר של הבניין ולמלא את כל התחייבויותיו הנובעות במישרין ו/או בעקיפין מהסכם זה ובכלל זה להרשות לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס ליחידתו בבנין לשם ביצוע פעולות הקשורות באחזקה, ולהודיע לחברה על כל תקלה המחייבת פעולה מצד החברה, מייד עם היווצרותה.

ג. למלא אחר כל הוראות החברה כפי שהוגדרו ו/או יוגדרו בקשר עם אחזקת הבניין, במתקנים, בציוד שבו, לרבות בנוגע לנהלי פינוי הפסולת והשימוש במתקני עזר למיניהם.

6. התמורה בגין דמי הניהול:

א. תמורת כל התחייבויותיה של החברה, עפ"י הסכם זה, ישלם המוסד לחברה עפ"י עלות הניהול החודשי בפועל בהתאם לחלקו היחסי של המוסד ברכוש המשותף, או סכום חודשי שלא יעלה על _____ ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ, הזול מביניהם, (להלן: "התמורה").

ב. התמורה תהא צמודה למדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס"), באופן שאם המדד שפורסם במועד תשלום דמי השכירות (להלן: "המדד הקובע") יהיה שונה ממדד הבסיס, יעודכן סכום דמי השכירות בהתאם להפרש שבין המדד החדש ומדד הבסיס. מוסכם בין הצדדים כי במידה שהמדד שיפורסם במועד תשלום דמי השכירות יהא נמוך ממדד הבסיס יחושב התשלום עפ"י מדד הבסיס

ג. למען הסר ספק, המדד הקובע יתעדכן אחת לשנה.

ד. מוסכם כי התמורה הנ"ל הינה קבועה ולא תשתנה במשך כל תקופת הסכם השכירות, לרבות בתקופות האופציה, אם יתממשו

ה. למען הסר ספק, יובהר כי שטח המושכר לצורך חישוב התמורה יהא השטח האמור בהסכם השכירות.

ו. התמורה תשולם אחת לרבעון, כנגד חשבונית מס כחוק.

ז. המוסד יהא רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות אחזקת הבניין, בכל זמן.

7. התקשרות עם גוף קבלני:

לצורכי ביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה, רשאית החברה להתקשר עם גופים קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מבצעי עבודות אחרים, וכל זאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיה הבלעדיות של החברה כלפי המוסד.

- 8. שירותים נוספים:**
המוסד יהיה רשאי לבקש מהחברה ביצוע שירותים נוספים עבורו ובתמורה נוספת, כפי שיסוכם בין החברה והמוסד.
- 9. הפסקת ההסכם ע"י המוסד**
- 9.1 מבלי לפגוע באמור בסעיף 2 לעיל, המוסד רשאי להפסיק הסכם זה בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, בהודעה בכתב של 60 יום מראש.
- 9.2 למרות האמור בסעיף 9.1 לעיל, יהא המוסד רשאי להפסיק את ההתקשרות עם החברה בהודעה מוקדמת של 7 ימים מראש, בהתקיים לפחות אחד מהתנאים המוגדרים בסעיפים להלן:
- א. במקרה שימונה לחברה כונס נכסים זמני / קבוע, מפרק סופי / זמני לעסקי או רכוש החברה, על החברה להודיע מיידית לעורך המכרז על מינוי כונס הנכסים / המפרק כאמור לעיל.
- ב. במקרה שהחברה ו/או בעליה הורשעו בפלילים בעבירה שיש עימה קלון.
- ג. אם ינתן צו הקפאת הליכים לחברה, על החברה להודיע מיידית לעורך המכרז בדבר מתן הצו כאמור.
- 9.3 בכל מקרה של הפסקת ההסכם עם החברה על ידי המוסד, התשלום היחיד לזכות החברה זכאית הינו רק עבור מה שסופק על ידה עד למועד ההפסקה שייקבע על ידי המוסד, ומעבר לכך לא תהא החברה זכאית לכל תשלום ו/או פיצוי נוסף מהמוסד.
- 9.4 הביא המוסד לידי סיום ההסכם או חלק ממנו לפי סעיף זה, תמסור החברה למוסד בתוך פרק זמן סביר שיתואם בין הצדדים, כל דבר המהווה רכוש המוסד, וכן יעמיד לרשות המוסד כל דבר ששולם עבורו על ידי המוסד לצורך ביצוע ההסכם, וכן יחזיר למוסד כל סכום שהמוסד לא קיבל תמורה עבורו.
- 10. המחאת זכויות**
- מוצרה ומוסכם בזה כי חל איסור מוחלט על החברה להמחות או להסב זכות מזכויותיה על פי הסכם זה או את ביצוע האמור בו או חלקו לאחרים, **ללא אישור מראש ובכתב של המוסד**. אישר המוסד המחאה או הסבה של זכויותיה או חובותיה של החברה על פי הסכם זה למרות האמור לעיל, לא יהיה באישור המוסד לשחרר את החברה מאחריותה כלפי המוסד בדבר הוראות הסכם זה.
- 11. הפסקת מתן שירותים:**
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל ולהלן תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדית, להודיע למוסד בהודעה של **3 חודשים** מראש ובכתב, על רצונה להפסיק את מתן השירותים לבנין על פי הסכם זה, ומשעשתה כן תפסיק החברה את ניהול הבניין באופן מוחלט.
- 12. יחסי הצדדים:**
- 12.1 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בין המוסד לבין עובדי החברה ו/או מי מטעמה לא מתקיימים יחסי עובד ומעביד.
- 12.2 מוצרה ומוסכם בזה בין הצדדים כי היחסים ביניהם לפי הסכם זה אינם יוצרים אלא יחס שבין מזמין לקבלן המספק שירות ו/או עבודה, בין מוכר שירותים וקונה שירותים, וכי רק על החברה תחול האחריות לכל אובדן או נזק שייגרם למישהו, לרבות עובדי המועסקים על ידו, או הבאים מכוחו או מטעמו לספק שירותים.
- 12.3 מוצרה ומוסכם בין הצדדים כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה למוסד לפקח, להדריך, או להורות לחברה או לעובדיה או למי מטעמה, אלא אמצעי להבטיח את קיום הוראות הסכם זה במלואו, ולחברה ולמועסקים על ידה לא תהיינה זכויות כלשהן של עובד המוסד, והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה, או הפסקת מתן השירותים על פי הסכם זה, מכל סיבה שהיא.
- 12.4 המוסד לא ישלם כל תשלום בגין דמי ביטוח לפי חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) התשנ"ה – 1995, או לפי חוק ביטוח בריאות ממלכתי התשנ"ד – 1994, מס הכנסה ויתר הזכויות הסוציאליות של החברה, של עובדיה ושל מי מטעמה, והחברה לבדה תשלם כל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלו.

- 12.5 החברה מתחייב להביא לידיעת עובדיה וכל מי שפועל מטעמה במסגרת הסכם זה את האמור בסעיף 12 זה.
- 12.6 תשלומים בגין המועסקים - החברה מתחייבת בזה לשלם עבורה ועבור כל המועסקים על ידה בביצוע הסכם זה את כל התשלומים שחובת תשלומם מוטלת עליו על פי כל דין, או על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלליים לבין ההסתדרות, או כל הסכם קיבוצי שהוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלה יתוקנו לרבות צווי הרחבה שיוצאו על פי הסכמים אלה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ, תשלומים על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, דמי מחלה, דמי חופשה שנתית, שכר מינימום, קרנות עובדים, תשלומי פנסיה, תנאים סוציאליים וכיוצ"ב.
- 12.7 חויב המוסד לשלם סכום כלשהו מהסכומים האמורים בסעיף 12.6 לעיל, בגין מי מהמועסקים על ידי החברה בביצוע הסכם זה, תשפה החברה את המוסד עם קבלת דרישה ראשונה, בגין כל סכום, שחויב לשלם כאמור.

13. אחריות לנזקים ושיפוי

- 13.1 החברה תשא באחריות לכל נזק גוף או רכוש שייגרם למוסד ו/או לעובדיו או לצד שלישי כלשהו עקב מעשה או מחדל, שלו ו/או של מי מעובדיו, שלוחיו, מועסקיו ו/או מי מטעמו במסגרת פעולתם על פי הסכם זה.
- 13.2 הברה מתחייבת לשפות את המוסד ו/או את מי שפועל מטעמו בגין כל תשלום, פיצוי, פיצויים, שכר טרחת עורכי דין ומומחים וכל הוצאה אחרת ששולמו בעקבות פסק דין שאין עליו ערעור, בקשר עם תביעה שהוגשה נגד המוסד, עובדיו, שלוחיו, מועסקיו או מי מטעמו ואשר האחריות לגביה חלה על החברה על פי האמור בסעיף 13.1 לעיל.

14. קיזוז

- 14.1 המוסד יהיה רשאי לקזז מכל תשלום המגיע ממנו לחברה כל סכום אשר מגיע למוסד מהחברה.
- 14.2 בטרם יעשה המוסד שימוש בזכותו לקיזוז לפי סעיף זה, יודיע המוסד לחברה בכתב בדבר כוונתו לערוך קיזוז.

15. פיצויים והפרות:

- 15.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970.
- 15.2 אי עמידה של החברה בהתחייבויותיו כאמור בסעיפים הבאים בהסכם: 3, 4, 10, 12 ו-13 ו/או כאמור בנספחים 1-3 להסכם זה, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם על כל הנובע מכך.
- 15.3 הפרה החברה הסכם זה הפרה יסודית לפי הסכם זה או כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות) תשל"א - 1970 או תנאי אחר מתנאי הסכם זה, ולגבי הפרה זו ניתנה לחברה ארכה לקיומו והתנאי לא קויים תוך פרק זמן סביר לאחר מתן הארכה, אזי בכל אחד אלו רשאי המוסד לעמוד על קיום ההסכם עם החברה או לבטל הסכם זה ו/או לבצע בעצמו ו/או באמצעות אחרים כל דבר אשר לפי הסכם זה אמור היה להיעשות על ידי החברה, וזאת על חשבון החברה ובנוסף לזכויות המוסד על פי כל דין ועל פי ההוראות האחרות בהסכם זה, לרבות הזכות לדרוש תשלום פיצויים מוסכמים מראש בסך של 100,000 ש"ח.
- 15.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יודגש כי הפרת הוראות חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 על ידי החברה ו/או מי מטעמה לגבי עובד המועסק על ידם לשם ביצוע הסכם זה, מהווה הפרת הסכם.

16. שונות:

- 16.1 כל שינוי ו/או תיקון להסכם זה יעשה אך ורק במסמך מפורש בכתב ובחתימת הצדדים להסכם זה.
- 16.2 הצדדים מסכימים כי סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור לנושאים והעניינים הנוגעים או הקשורים להסכם זה ונספחיו או בכל תביעה הנובעת מהליך ניהול הסכם זה תהיה לבתי בבתי המשפט המוסמכים בירושלים ויחולו עליו דיני מדינת ישראל בלבד.
- 16.3 הסכמת צד להסכם זה לסטות מתנאיו במקרה מסוים או בסדרת מקרים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.
- 16.4 לא השתמש צד להסכם זה או השתהה מלהשתמש, בזכות מהזכויות המוקנות לו לפיו, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על זכות מזכויותיו.
- 16.5 כל הודעה או התראה שתישלח על ידי צד למשנהו, בקשר להסכם זה, תשלח בדואר רשום אלא אם כן נאמר אחרת, על פי מעני הצדדים הנקובים לעיל במבוא להסכם זה (או כל מען אחר אשר תבוא עליו הודעה מתאימה בכתב), ויראו הודעה או התראה כאמור, כאילו נמסרה לנמען בתום 72 שעות מעת שנשלחה בדואר.
- 16.6 ההוצאה התקציבית לביצוע הסכם זה מתוקצבת מסעיף **1121110** לתקציב המוסד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות

חשב המוסד