

**מכרז ב' (1023) 2011**

**שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בעמנואל**

המוסד לביטוח לאומי (להלן "המוסד") מבקש בזאת הצעות לשכירות משרדים בעיר עמנואל 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 – <b>נספח א'</b>
.3	דף קשר – <b>נספח ב'</b>
.4	טופס זיהוי הנכס – <b>נספח ג'</b>
.5	טופס הצעת מחיר לשכירות / דמי ניהול – <b>נספח ד'</b>
.6	הסכם שכירות - <b>נספח ה'</b>
.7	תשריט המושכר – <b>נספח 1 להסכם שכירות</b> (ייצורף ע"י המציע)
.8	מפרט טכני – <b>נספח 2 להסכם שכירות</b>
.9	עקרונות המדידה – <b>נספח 3 להסכם השכירות</b>
.10	אישור רואה חשבון או עורך דין על מורשי חתימה ודוגמאות חתימה – <b>נספח ו'</b>
.11	הסכם דמי ניהול – <b>נספח ז'</b>

**שכירות משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בעמנואל**

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

**א. דרישות המכרז:**

1. השטח הנדרש יהא **בן 40 מ"ר** ברוטו, אשר ימדד בכפוף לעקרונות המדידה שבנספח **3 להסכם השכירות**, ע"י מודד מוסמך מטעם המוסד ומדידתו תהא סופית בכל הקשור לשטח המושכר.
2. מיקום הנכס המוצע יהא **בתחומי העיר עמנואל**.
3. המוסד יתייחס אך ורק להצעות של **מבנים קיימים** אשר עפ"י שיקול דעת הבלעדי של המוסד **ניתן להתאימם תוך 60 ימים**, עפ"י דרישת המוסד וכמפורט במפרט הטכני שבנספח 2 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. במידה שהנכס המוצע נבנה לפני שנת 1980, על המציע לצרף אישור מהנדס קונסטרוקציה לעמידות הנכס בפני רעידות אדמה ע"פ תקן 413 "עמידות מבנים ברעידות אדמה".
  - האישור יהיה מלווה בתעודות המאשרות שהמהנדס הקונסטרוקציה הינו מהנדס פעיל (רישיון מהנדס בתוקף) עם רישיון מהנדס אזרחי בקטגוריה של "מדור מבנים".
6. **הצעת המחיר (נספח ד') לנכס המוצע תכלול את שכ"ד** המבוקש, כולל התאמתו עפ"י הנדרש במפרט הטכני שבנספח 2 להסכם השכירות.
7. הצעת המחיר לדמי ניהול תוגש אך ורק אם קיימת במקום חברת ניהול המנהלת את השטחים והמערכות המשותפות ובהתאמה לשטח המושכר המוצע ותפרט מה הם השרותים הנתנים בגין דמי הניהול המוצעים.  
יובהר כי דמי ניהול ישולמו במלואם רק ממועד אכלוס המושכר בפועל.
8. על המשכיר לגלם בהצעתו לדמי השכירות את העמסת השטחים הציבוריים, באם קיימים.
9. המוסד שומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ עם מציעים שהצעותיהם נמצאו המתאימות ביותר ועמדו בכל תנאי הסף שבמכרז זה.
10. לא ישולמו דמי תיווך כלשהם ע"י המוסד.
11. ההתקשרות תהא **לתקופה של 5 שנים**. למוסד תהא האופציה להאריך את ההתקשרות ל- **5 תקופות נוספות** בנות שנה כ"א, והכל בכפוף ל**סעיף 4 להסכם** השכירות המצורף למסמכי המכרז.
12. המציע יגיש הסכם השכירות (נספח ה' למכרז) על נספחיו, **חתומים** ע"י מורשי החתימה (לרבות נספחים 2 - 3 להסכם השכירות).
13. ההצעה תהא תקפה למשך **6 חודשים** מיום הגשתה.
14. 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.
15. בחתימתו על מסמכי המכרז מצהיר המציע כי כל חומר המכרז ידוע וברור לו.

## **ב. תנאי סף להשתתפות במכרז**

1. מיקום הנכס המוצע יהא בתחומי העיר עמנואל
2. הנכס המוצע יהא בקרבת צירי תנועה מרכזיים עם נגישות נוחה לכלי תחבורה והולכי רגל ובמרחק סביר מתחנות אוטובוסים ציבוריים עירוניים והפועלים בתדירות סבירה.
3. הגישה לנכס המוצע תענה לדרישות חוק הנגישות לנכים ותקנותיו.
4. הנכס המוצע יהא בקומת קרקע בלבד (לא קומת מרתף) ויהיה נגיש ממפלס הרחוב ללא צורך במעלית או דרגנוע ובשיפוע שלא יעלה על התקנות לנגישות אנשים עם מוגבלויות למבני ציבור.
5. השטח המוצע יהא במפלס אחד.
6. חלונות הנכס המוצע יהיו בחזית אחת לפחות, ברי פתיחה לאויר נקי.
7. הנכס יהיה ניתן לחלוקה פנימית עפ"י פרוגרמה ואפיון טכני של המוסד לביטוח לאומי.
8. על המציע לצרף להצעתו את כל האישורים הנדרשים עפ"י חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו-1976.
9. על המציע לצרף להצעתו אישור על זכויותיו בנכס, (כגון: נוסח טאבו, אישור זכויות ממינהל 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' 9-1 לעיל, הצעתו תיפסל.**

- ג. המוסד יבחר בהצעה שעמדה בכל תנאי הסף המפורטים בסעיפים א' (5-1) ובסעיפים ב' 9-1 ואשר ביחס שבין ההצעה לבין הערכת השמאי שניתנה בעניינה נמצאה הזולה ביותר.

## **ד. תנאי הגשת המכרז:**

1. ניתן להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של המוסד לביטוח לאומי בכתובתו: [www.btl.gov.il](http://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 (נספח ד) יוכנסו למעטפה שתסומן באות א' ובשים לב כי בהצעת המחיר יצוינו דמי שכירות למ"ר, דמי ניהול, חנייה (אם קיימים), (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, 21.3.2012 שעה 12.00. המוסד לא ידון בהצעות שתגענה לאחר מועד זה.
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 או לדואל: shellyy@nioi.gov.il **עד ליום שני 5.3.2012 שעה 12:00.**
- תשובות ינתנו באופן מרוכז באמצעות אתר האינטרנט של המוסד שכתובתו: [www.btl.gov.il](http://www.btl.gov.il) דף הבית מדור מכרזים (בלחיצה על הקישור "?") = קובץ שאלות ותשובות) עד ליום שני, 12.3.2012.

#### **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 לצרף אישור עורך דין על מורשי חתימה ודוגמאות חתימה חתום ע"י עו"ד, בנוסח המצ"ב **כנספח ו' למכרז זה (מקרה שהמציע הינו חברה)**.
4. על המציע לצרף להצעתו **אישור זכויותיו בנכס** (כגון נסח טאבו, אישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל וכו').
5. על המציע לצרף להצעתו **אישורים תקפים מהרשות המוניציפאלית לייעוד המבנה המוצע כתואם לשימוש המוצע**.
6. הנכס יהא נקי מכל שעבודים או לחילופין יומצא **אישור מבעל השעבוד על הסמתו להשכרת הנכס** עבור משרדי הביטוח הלאומי.

**נספח א'**

**מכרז ב' (1023) 2011**

**טבלת ריכוז תאריכים**

התאריכים	הפעילות
יום חמישי, 23.2.2012	פרסום המודעה בעיתונות
יום רביעי, 21.3.2012 שעה 12.00	מועד אחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים
יום שני, 5.3.2012	מועד אחרון להגשת שאלות באמצעות פקס מס': 02-6513827 או לדואל: shellyy@nioi.gov.il
יום שני 12.3.2012	מועד אחרון למענה המוסד באמצעות אתר האינטרנט בכתובת <a href="http://www.btl.gov.il">www.btl.gov.il</a> , דף הבית מכרזים (בלחיצה על הקישור "?") = קובץ שאלות ותשובות.

**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' (1023) 2011

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' (1023) 2011 - שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בעמנואל

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. האם ישנה חניה ציבורית קרובה למבנה כן / לא.
  - ז. אם כן פרט את מספר החניות במקום \_\_\_\_\_.
  - ח. האם התקרות בנויות בשיטת פל-קל כן / לא.
  - ט. מספר חדרי המדרגות בבניין הוא \_\_\_\_\_.
  - טו. 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 תתייחס 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' (023) 2011

הצעת מחיר לשכירות

(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:

א. סה"כ השטח המוצע להשכרה: \_\_\_\_\_ מ"ר

המחיר למ"ר לחודש לא כולל מע"מ \_\_\_\_\_ ₪

\* למען הסר ספק, שכר הדירה המבוקש כולל בתוכו את עלות ההתאמה עפ"י הנדרש במפרט הטכני שבנספח 2 להסכם השכירות.

ב. \*דמי ניהול: מחיר למ"ר לא כולל מע"מ \_\_\_\_\_ ₪

\* אם קיימים בתשלום

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 איתן קשמון, חשב המוסד (להלן: "המוסד").

#### מצד אחר

- והואיל** והמוסד פרסם מכרז לקבלת הצעות לשכירת משרדים בעמנואל במכרז שמספרו **ב' (023) 2011**.
- 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 בקומת קרקע 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 מתחייב להתאים את המושכר לצרכי המוסד ללא תמורה נוספת מלבד דמי השכירות הקבועים **בסעיף 7** להסכם עפ"י המפרט הטכני המצ"ב **כנספח 2** להסכם (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 - המפרט הטכני  
נספח 3 - שיטת המדידה

#### **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 כי לכל אורך תקופת ההתקשרות ולכל אורך תקופות התקשרות נוספות אם ימומשו, יהיו ברשותו כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי מסמכי מרכז זה ועל פי כל דין.
- 2.5 המשכיר מתחייב להודיע למוסד תוך 7 ימים, בבמקרים המוגדרים בסעיפים להלן:
- א. אם ימונה למשכיר כונס נכסים זמני / קבוע, מפרק סופי / זמני לעסקו / או רכושו.
- ב. אם יינתן צו הקפאת הליכים למשכיר.

### **הצהרות המוסד:**

- 2.6 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 להתאים את המושכר לצרכי המוסד על חשבונו ללא תמורה נוספת מלבד דמי השכירות הקבועים **בסעיף 7** להסכם עפ"י המפרט הטכני המצ"ב כנספח 2 לשביעות רצונו המלאה של המוסד (להלן: "עבודות ההתאמה") וזאת בתוך 60 יום ממועד החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק, כל אי התאמה ו/או תוספות מהמפרט הטכני (להלן: "השינויים"), דורשות את אישור מנהל אגף לוגיסטיקה מראש ובכתב. ללא האישור 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 **3.4, 12** ועפ"י כל דין.
- 3.2 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 נמצוי באחריות המשכיר בקשר לעבודות ההתאמה עפ"י מסמכי המרכז וההסכם על נספחיו.
- 3.3 אי עמידה בלו"ז הקבוע בסעיף 3.1 לעיל, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ולמוסד תהא הזכות לבטל את ההסכם **לא לתב** ולחייב את המשכיר בסך השווה לשלושה חודשי שכירות וזאת ללא כל צורך מצד המוסד להוכיח נזק.
- 3.4 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 ולקזז את הסכומים ששילם עבורן מדמי השכירות, בתוספת של 10% הוצאות משרד ו/או לבטל הסכם זה. האמור לעיל אינו פוגע בזכות המוסד לפיצויים עבור ביטול ההסכם, המגיעים לא עפ"י הסכם זה, לרבות עפ"י **סעיף 12** להסכם, ועפ"י כל דין.
- 3.5 למען הסר ספק, מוסכם כי בתום תקופת השכירות ו/או תקופות 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 **5 שנים** שתחל ביום מסירת החזקה בנכס, בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של המשכיר ע"פ הסכם זה. (להלן: "תקופת השכירות").
- 4.2 תקופת השכירות תתחדש אוטומטית ל-**5** תקופות נוספות בנות שנה כל אחת שיחולו מיד עם תום תקופת השכירות ו/או כל אחת מתקופות האופציה (להלן: "תקופות האופציה"), אלא אם נתן המוסד למשכיר הודעה בכתב **60 יום** לפני תום תקופת השכירות ו/או כל אחת מתקופות האופציה על רצונו בסיום ההתקשרות. 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.
- 4.3 המוסד יהא רשאי לסיים את ההתקשרות בתקופות האופציה בכל עת ללא מתן פיצוי וללא נימוק בהודעה מראש, בת 6 חודשים, למשכיר.

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 (ימולא לאחר הזכייה) שו"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

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

7.2 שיטת המדידה לעניין תשלום דמי שכירות תהא עפ"י נספח 3 להסכם.

7.3 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. השימוש 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 ומזמניו 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 המשכיר נותן בזאת את הסכמתו למוסד לערוך שינויים ו/או הוספות במושכר. בתום תקופת ההתקשרות עפ"י הסכם זה יהיה רשאי אך לא חייב ליטול עימו 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 למען הסר ספק, המוסד לא יהא חייב להחזיר את המושכר למצבו כפי שהיה קודם למועד המסירה ו/או עבודות ההתאמה.

9.5 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. 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 50% מדמי הניהול הקבועים. מיום האיכלוס בפועל וכל עוד המושכר מאוכלס ע"י המוסד, ישלם המוסד דמי ניהול מלאים.

#### 12. 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 7.3 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 תקופות 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.
- (3) במקרה כאמור בס"ק ג' 1 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' 1 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.

#### 13. המחאת זכויות

- 13.1 מוסכם בזאת כי המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר ובלבד שזכויותיו של המוסד במושכר לא תפגענה ולא תצמצמנה.
- 13.2 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.

#### 14. 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 אוויר, מערכות טלפוניה וכו' ולתקן את כל הנזקים שייגרמו עקב הוצאה 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.

## 15. ביטוח:

15.1 המשכיר מתחייב לערוך ולקיים למשך כל תקופת ההסכם, ביטוח למבנה, באמצעות חברת ביטוח מרשית על ידי מדינת ישראל, 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.

ב. ביטוח אובדן דמי שכירות עקב אובדן או נזק אשר יגרם למבנה עקב הסיכונים כאמור בסעיף קטן א' לעיל, למשך תקופת שיפוי שלא תפחת מ- 12 חודשים. למרות האמור בסעיף זה, מוסכם כי המשכיר רשאי שלא לערוך את הביטוח, 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 הנובע מהמושכר, בגבול אחריות של \$ 2,000,000 לפחות לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתי. הביטוח, כאמור, לא יהא כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, ותביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את המוסד בגין מעשה או מחדל של המשכיר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת על פיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל יחיד מיחיד 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.

ה. בכל הביטוחים שיערוך המשכיר ירשם: כל סעיף המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המוסד לביטוח לאומי ומדינת ישראל, ולגביהם, הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותם במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המוסד לביטוח לאומי ו/או מדינת ישראל, מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי המוסד לביטוח לאומי ו/או מדינת ישראל להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981. ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המוסד לביטוח לאומי, מדינת ישראל וכלפי מבטחיהם.

ו. בכל הביטוחים שיערוך המשכיר ירשם: אנו מוותרים על זכות השיבוב כלפי המוסד לביטוח לאומי, מדינת ישראל, עובדיהם והבאים מטעמם. הוויתור לא יחול כלפי מי שביצע נזק בזדון.

## 15.2 המוסד יערוך ביטוחים, כפי שנהוג אצלו.

## 16. 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.

## 17. שונות:

17.1 כל שינוי ו/או תיקון להסכם זה יעשה אך ורק במסמך מפורש בכתב ובחתימת הצדדים להסכם זה.

17.2 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.

17.3 הסכמת צד להסכם זה לסטות מתנאיו במקרה מסוים או בסדרת מקרים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.

17.4 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.

17.5 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.

17.6 ההוצאה התקציבית לביצוע הסכם זה מתוקצבת מסעיף \_\_\_\_\_ לתקציב המוסד.

**לראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
המשכיר

\_\_\_\_\_  
סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות

\_\_\_\_\_  
חשב המוסד

המוסד לביטוח לאומי  
אגף לוגיסטיקה  
תחום בינוי ונכסים

מכרז ב' (1023) 2011

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בעמנואל

נספח 2 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 חשבונם 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 פינות מחיצות הגבס יבוצע ע"י פינוט מגן חיצונית 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. בין תאי השירותים יהיו מחיצות מקירות גבס או קירות בלוקים 10 מחופים בקרמיקה בגובה מלא ע"פ דרישת אדריכל המוסד.
5. בחלוקה בין תאי השירותים (שני תאים ומעלה) יהיו מחיצות בדוגמת טרספה או ש"ע בגוונים לפי בחירת המזמין.

## **פרק 06 - עבודות נגרות**

### **06.01 דלתות**

- א. דלת כניסה ראשית (ראה בפרק 12).
- ב. דלתות יציאה/יציאת חירום תהיינה מזכוכית או רב בריח חד כנפית לפי בחירת מזמין, כולל ידיות בהלה.
- דלתות החדרים יהיו דלתות פורמיקה ע"ג משקופי פח, דלת כנף עץ אטומה חדרי שרותי נכים דלתות ברוחב 95 ס"מ עם פרזול ומתקנים לפי תקן נגישות.

כמות הדלתות ואופן הפתיחה בהתאם לדרישות תכנוניות ודרישות המוסד.

### **06.02 ארון מטבח**

בכל המטבחונים יהיו ארון תחתון, כיור תוצרת חרסה, התקנה תחתונה מידות 60/40/20 לבן ברז תוצרת חמת מסדרת "אורסט" פרח נשלף דגם 302861 כרום או שו"ע מאושר ע"י המוסד.

### **06.03 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.

### **06.04 מראות בשירותים**

מעל כל כיור במבואת השירותים תותקן מראה

## **פרק 07 - אינסטלציה - כללי**

### **07.01 שירותים**

**07.02** הידרנטים - כמות לפי דרישת מכבי אש.

**07.03** שעון מים - נפרד המאפשר קריאה נפרדת - מונה המים יועבר ע"ש המוסד.

### **07.04 מתקני תברואה**

**07.06.01** מתקן מושלם לסילוק שפכים על פי דרישות חוק התכנון והבניה ה"ת בהתאם לתקן של מכון התקנים 1205 הכולל:  
כל המתקנים הדרושים ע"י הרשויות.  
התחברות למערכת סילוק העירונית.

**07.06.02** מתקן מושלם לניקוז מי גשם הכולל:  
צנרת להורדת מי גשם מהגג מיצקת 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 קיום 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 סקדיוול 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** אסלה בצבע לבן כולל מושב אסלה כבד ומכסה תואם, וכולל מיכל הדחה

**07.06.05** 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.



**07.06.06** האביזרים שהמשכיר יספק בחדרי שירותים ומטבחונים:  
דיספנסר סבון נוזלים . מתקן נייר טואלט נעול מפלב"מ 3 גלילים לפחות . מתקן  
לניירות ידיים . מתקן לניטרול ריחות

## פרק 08 - עבודות חשמל כללי

- כל אביזרי הקצה יהיו מתוצרת חברת "גוייס" או שו"ע לפי בחירת המוסד.

### 08.01 תאורה כללי

בשטח המשרדים יוקצב לתאורה הספק של כ - W 25 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 בשירותים , ע"י גופים פלורוצנטים תאורות חרום לפחות יחידה אחת של תאורת חרום

### 08.03 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 שו"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. האביזר 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.

### 08.04 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 לאביזרי/עמדות העבודה יחוברו אל  
התעלות הללו כולל חיזוקם לתעלה.  
ג. כל התעלות תהיינה מוארקות הארקה מלאה להארקת בסיס של המבנה בארון החשמל  
המרכזי של הסניף.  
ד. במקומות בהם לא ניתן להתקין צנרת אל האביזרים 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.

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 .

## **08.05 נקודות חשמל - כללי:**

- 08.06** כל אביזר יותאם למקום ההתקנה. (קירות גבס, קירות בלוקים, קירות בטון ורהוט)
- 08.07** 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.
- 08.08** יש לסמן ולשלט את כל השקעים בבנין במס' המעגל בלוח.
- 08.09** לוח החשמל יתוכנן ויבנה מותאם למעגלים שפורטו כולל כל החיבורים והאביזרים הדרושים עבור מערכת בקרת המבנה.  
הלוח יתוכנן לחבור חשמל עם מ.ז. ראשי מתכילי 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 מתכיל.  
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 לכבל 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 כיונים, 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 גרניט פורצלן "קרמיקה שרוני" במידות 60/60 ס"מ, מט מנוסר בצבע אפור בהיר מק"ט 22451 או ש"ע שיבחר ע"י המוסד.  
פנ"ל לנ"ל במידות 60/7 ס"מ.  
העבודה כוללת פוגות ומילוי שלהם ע"י רובה אפוקסי.

## **פרק 11 - עבודות צבע**

- 11.01** צביעת קירות ע"ג טיח או גבס, בשתי שכבות "סופרקריל" מגוון (מיקס) לרבות שכבת יסוד. המחיר כולל הסרת צבע רופף, תיקוני טיח ככל שידרש וצביעת הקירות בגוון 4031P של QUILTER'S THREAD של חברת טמבור מיקס או שו"ע, הכל עד לגמר מושלם.
- 11.02** צביעת תקרות ע"ג טיח או גבס, בשתי שכבות "פוליסיד" לרבות שכבת יסוד. המחיר כולל הסרת צבע רופף, תיקוני טיח ככל שידרש וצביעת התקרות בגוון PEACEFUL WHITE OW191P של חברת טמבור מיקס או שו"ע, הכל עד לגמר מושלם.
- 11.03** כל עבודות העץ שאינן בגמר פורמייקה או לקה שקופה יהיו בגמר צבע של טמבור Quilter's Thread 4031 או שו"ע, בגוון לפי הנחיות האדריכל.
- 11.04**
- 11.05** כל עבודות הצבע יבוצעו לפי הוראות היצרן.

## פרק 12 - עבודות אלומיניום:

**12.01** תותקן דלת כניסה ראשית מזכוכית בפתיחה דו כנפית כולל נעילה, כולל סורג טרילידור לפני הדלת.

### 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. ניקוי החלונות מתוך שטח המשרדים.

## 13 עבודות גילוי וכיבוי אש:

**13.01** מערכת גילוי אש ועשן בחדרים, שטחי המתנה ושטחים ציבוריים לפי דרישת תקן ישראלי והרשויות המוסמכות ואישור מכון 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. 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 למערכת מיזוג אויר אשר תותקנה במבנים שונים של המוסד, אפיון מפורט והגדרה מדוייקת לגבי אופי המערכת יובא בכל פרויקט לגופו.  
כל האמור לעיל יהיה בהמשך לנכתב ואינו גורע "מהספר הכחול" המפרט הכללי למתקני מיזוג אויר – פרק 15.

כפי שצויין תנאי התכנון ישתנו בהתאם לאזור ומיקום הנכס אולם:

א. טמפרטורת פנים  $23^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$   
ב. אויר צח, 35 מק"ש לאדם או 2 החלפות אויר לשעה הגבוה מביניהם.  
ג. במידה ונדרשת מערכת פינוי עשן ע"י יועץ הבטיחות / פקוד העורף יש לדאוג למערכת פינוי עשן לפי 8 החלפות אויר לשעה.

חדרי השירותים: במידה ולא קיים חלון חיצוני בתאי השירותים באחריות המשכיר להתקין מפוחי פליטת אויר, אל החוץ.

במידה ויותקנו מזגנים מפוצלים, יש להתקין לכל היחידות חסגן עם הפסקת המערכת כל 3 שעות. תפוקת המזגנים תותאם לשטח הממוזג, ולכמות הקהל שתאכלס את המקום, בהתאם לנתונים שיועברו ע"י המוסד.

במידה וקיימת מערכת מיזוג מרכזית באמצעות יח' לקירור מים בעיבוי אויר / מים

## 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.

## פרק 22 - עבודות תקרה אקוסטית:

1. בשטח המשרדים תקרה אקוסטית מלוחות פיברגלס מודולריים מדגם "אדוונטג" מתוצרת אקופון במידות 61/61 ס"מ בפרט קצה חצי שקועה.  
בכל מקרה של חיתוך אריחים בתקרה יש לסיים בצורת תקרה חצי שקועה. (כולל השחזת האריח באם נדרש)  
מקדם ספיגת רעש NCR 0.91, לכל השטחים.  
גובה תקרה אקוסטית 250 ס"מ, לפחות.

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

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.

### **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.

עקרונות המדידה

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

1. שטחי גג ו/או חצרות מקורים או לא מקורים לא יימדדו ולא יחוייבו בתשלום.
2. פתחים ברצפה שמעל 1 מ"ר בתוך הקונטור של שטח המושכר יופחת מהמדידה של הקומה (כולל פטיו, פירים או כל חלל אחר וכד').
3. חדרי טכניים כגון: חדרי משאבות, מיכלי מים, מאגרי מים, חדרי גנרטור וחדרי מדרגות גג וחדרי המדרגות במרתף לא יחוייבו בתשלום.
4. בקיר מסך תיעשה המדידה עד לקו חוץ של הזכוכית.
5. בקיר אבן או בטון, תיעשה המדידה על קו החוץ של הקיר.
6. במקרה של קיר פנימי, המשותף לחלק בניין שאינו נכלל בשטח המושכר, תיכלל בחישוב מחצית עובי הקיר הפנימי.
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 ו'

### אישור 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

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

## נספח ז'

### 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 איתן קשמון, 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

## 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 בידי 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 לעבודותיה 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 נגדה 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 והמערכות המשותפות, 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, נזקי 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 לשטח המושכר 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**בניין 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, סיד 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. לשאת 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 לנוהלי 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 הניהול (להלן: "המדד הקובע") יהיה שונה ממדד הבסיס, יעודכן סכום דמי הניהול בהתאם להפרש שבין המדד החדש ומדד הבסיס. מוסכם בין הצדדים כי במידה שהמדד שיפורסם במועד תשלום דמי הניהול 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 שיוסכם 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 יינתן 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 ליהיה תהא 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**

מוצהר 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 הבנין 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 מוצהר 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 מוצהר 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 יתקנו 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. קיצוז

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

### 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 בהתחייבותיו 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 השתתף 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