



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

נספח ה'

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

בין

_____ ("המשכיר")
(להלן):

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

הואיל והמוסד פרסם מכרז לקבלת הצעות לשכירת משרדים בירושלים במכרז שמספרו ב' 2012().

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 _____ (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 ללא תמורה נוספת מלבד דמי השכירות הקבועים בסעיף 7 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.

נ.ח. (נ.ח.)



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

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 - עקרונות תמצית שטחים נדרשים
- נספח 3 - כתב ערבות ביצוע
- נספח 4 - המפרט הטכני
- נספח 5 - עקרונות המדידה
- נספח 6 - אישור קיום הביטוח

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 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 לעסקו / או רכושו.
 - ב. אם ינתן צו הקפאת הליכים למשכיר.

הצהרות המוסד:

2.8 כי בדק את המושכר ומיקומו ומצאו כניתן להתאמה לדרישותיו והוא מוותר על כל ברירה ו/או טענת מום, אי התאמה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא, למעט פגמים שיווצרו כתוצאה מההתאמה הנדרשת וכן 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 הפרוגרמה המצ"ב כנספח 2 והמפרט

(Handwritten signatures and initials)



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

- 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 האישור האמור לעיל, לא תשולם תמורה בגין השינויים ו/או המוסד יהא רשאי לתבוע ביצוע בעין וכן פיצוי כספי בעבורם בנוסף לסעדים הנתונים לו עפ"י הסכם זה, לרבות סעיפים 3.8, 13, 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 המצוי באחריות המשכיר בקשר לעבודות ההתאמה עפ"י מסמכי המכרז וההסכם על נספחיו.
- 3.3 המשכיר מתחייב לסיים את עבודות ההתאמה והשגת כל האישורים הנדרשים להלן לאכלוס המבנה בתוך 12 חודשים ממסירת תוכניות מאושרות ע"י המוסד. 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 תוכניות אדריכליות לשם התאמת המושכר לצרכי המוסד עפ"י הפרוגרמה. תוכניות אלה 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 תקנות 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 לסעיף 3.5 ג' יכין המשכיר תוכניות ביצוע אדריכלות, קונסטרוקציה (במידה ותדרשנה), חשמל, אינסטלציה, מ"א ובטיחות על בסיס הדרישות בנספחים 2 ו-4 כל אלה בתוך 60 יום ממועד חתימת ההסכם.
- ה. המשכיר מתחייב להעביר את התוכניות המפורטות בסעיף 3.5 ד' לעיון ואישור המוסד בתוך הזמן הנ"ל והמוסד מתחייב להחזירם 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 בסעיף 3.5 ג' יחל המשכיר בעבודות ההתאמה בפועל שיחלו לכל המאוחר 120 יום מיום חתימת הסכם.

(Handwritten signature)



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

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 בסעיף 3.5 ג'.

3.6 אי עמידה בל"ז באחד מהסעיפים הנ"ל יהווה הדבר הפרה יסודית ולמוסד תהא הזכות לבטל את ההסכם **לא לתר** ולחייב את המשכיר בסך השווה לשלושה חודשי שכירות וזאת ללא כל צורך מצד המוסד להוכיח נזק והערבות להבטחת קיום החוזה תשמש 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 תשולם 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 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 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 **6 שנים** שתחל ביום מסירת החזקה בנכס, בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של המשכיר ע"פ הסכם זה. (להלן: "תקופת השכירות").

4.2 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 המחוייבים.

למען הסר ספק מובהר כי, מימש המוסד את זכותו להאריך את תקופת השכירות כאמור בסעיף זה, אין המשכיר רשאי להתנגד למימוש האופציה/ות. המוסד יהא רשאי לסיים את ההתקשרות בתקופות האופציה בכל עת ללא מתן פיצוי וללא נימוק בהודעה מראש, בת 6 חודשים, למשכיר.

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.

7. דמי השכירות:

14
נ.א.
נ.א.



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

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.
- שיטת המדידה לעניין תשלום דמי שכירות תהא עפ"י נספח 5 להסכם.
- 8.2 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 ומוזמניו של המוסד והבאים מטעמו, ולמעט נזקים הנובעים מבלאי טבעי ו/או 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, הודעת המשכיר חתומה על ידי מנהל אגף לוגיסטיקה תהווה ראיה מוכרעת לסכום ההוצאה.
- 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

(Handwritten signature)



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

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, מים, וכיו"ב, החלים על המושכר. המשכיר ישא בכל המיסים והתשלומים החלים על הבעלים של הנכס.

11. חניות (אופציונלי):

11.1 המשכיר מתחייב להעמיד לרשות השוכר ולשימוש, _____ חניות מקורות/לא מקורות בכל עת בשעות היממה, בחניון _____, הנמצא _____.

מוסכם בין הצדדים כי השוכר ישלם עבור שימוש בחניה מחיר חודשי בסך _____ ₪, לא כולל מע"מ, עבור כל מקום חנייה (להלן: "דמי השימוש"), כאשר התשלום ישולם מראש, אחת לרבעון.

מוסכם כי השוכר לא יהא חייב בתשלום כלשהו בגין החניות במידה שיתיים הסכם השכירות מכל סיבה שהיא ומהמועד בו יסתיים הסכם השכירות. למען הסר ספק, מוסכם כי דמי השימוש בגין החניות לא ישתנו במשך כל תקופת ההסכם ו/או תקופת האופציה, אם ימומשו.

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

11.3 המוסד יהיה רשאי להגדיל את מספר המנויים (ובלבד שיהיו חניות פנויות 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.

11.4 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 50% מדמי הניהול הקבועים. מיום האכלוס בפועל וכל עוד המושכר מאוכלס ע"י המוסד, ישלם המוסד דמי ניהול מלאים.

(Handwritten signature and initials)



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

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' 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.

14. ערבות ביצוע

עם חתימה על הסכם זה ימציא המשכיר ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב כנספח 3 להסכם, בגובה 3 חודשי שכירות לתקופה מיום החתימה על הסכם זה ועד ל-60 יום מיום מסירת החזקה, להבטחת סיום עבודות התאמה במועד והגשת כל האשורים והכל כמפורט בסעיף 3 לעיל.

ערבות ביצוע תוחזר למשכיר בתום 60 יום ממועד קבלת החזקה בנכס וסיום עבודות ההתאמה, לשביעות רצון המוסד.

15. המחאת 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 אחור 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.

א.נ.י. א.נ.י.



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

17. ביטוח:

17.1 המשכיר מתחייב לערוך ולקיים למשך כל תקופת ההסכם לרבות תקופות האופציה, ביטוח למבנה, באמצעות חברת ביטוח מורשית על ידי מדינת ישראל, את הביטוחים המפורטים בנספח 6 (אישור קיום הביטוח) ולהלן, 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 ייגרם 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 או 8,000,000 ₪ לפחות לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח, כאמור, לא יהא כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, 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 אחריותנו 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 התחלוף כלפי המוסד לביטוח לאומי, מדינת ישראל, עובדיהם והבאים מטעמם. הוויתור לא יחול כלפי מי שביצע נזק בזדון.

17.2 המשכיר מתחייב להעביר לידי המוסד אישור הארכת פוליסות ביטוח כמפורט לעיל במשך כל תקופת ההתקשרות לרבות תקופות האופציה.

17.3 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.

18
נ.י.



מכרז ב' (2012)

שכירת משרדים עבור המוסד לביטוח לאומי בירושלים

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 בבת' 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 שתשלח 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 _____ לתקציב המוסד.

לראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

סמנכ"ל לוגיסטיקה וחקירות

חשב המוסד