



משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור
יחידת הרכש

מכרז 44/2020

**לאיתור לשכה אזורית עבור נציבות תלונות הציבור בנצרת
או בנוף הגליל**

מסמך זה הוא רכוש משרד מבקר המדינה.
המידע הכלול בו לא יפורסם, לא ישוכפל ולא ייעשה בו שימוש מלא או
חלקי לכל מטרה שהיא, מלבד הגשת הצעה לאספקת השירותים ו/או
הטובין המפורטים במכרז.

דף ריכוז מועדים

הכתובת	המועד	הפעילות
אתר משרד מבקר המדינה בכתובת: www.mevaker.gov.il	27.8.2020	היום שבו ניתן להתחיל להוריד את מסמכי המכרז מאתר המרשתת (אינטרנט)
למייל: eran_zad@mevaker.gov.il	עד ליום 6.9.2020	הפניית שאלות בקשר למכרז
יפורסם באתר המשרתת של המשרד בכתובת www.mevaker.gov.il	עד ליום 16.9.2020	מתן תשובות לשאלות
לתיבת המכרזים באחת מלשכות משרד מבקר המדינה בכתובות: 1. רחוב מבקר המדינה 2 ירושלים 2. רחוב הארבעה 19 תל אביב 3. רחוב חסן שוקרי 12 הדר חיפה 4. רחוב פאולוס השישי 85 נצרת	13.10.2020 בשעה 14:00	המועד האחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים

תוכן העניינים

הנושא	הסעיף/הנספח
מבוא	1
תיאור כללי של המכרז	2
אופן הגשת ההצעה	3
תנאי סף	4
תנאים כלליים	5
תהליך בחירת הזוכה	6
אמות מידה	7
טופס הגשת ההצעה והתחייבות המציע במכרז 44/2020	נספח א'
תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום	נספח ב'
תצהיר בדבר אי-תיאום הצעות במכרז	נספח ג'
חוזה שכירות	נספח ד'
דוגמה לתוכנית חלוקה	נספח ה'
דוגמה לכתב כמויות	נספח ו'
הצהרת סודיות של הקבלן הזוכה	נספח ז'
תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים	נספח ח'
הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע	נספח ט'
הצהרה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998	נספח י'

הערה נוסח המרכז כתוב בלשון זכר, אך הפנייה היא לשני המינים.

1. מבוא

משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור (להלן - המזמין) עורך ביקורת חיצונית על מגוון פעולותיהם של משרדי הממשלה, השלטון המקומי וגופים ציבוריים שונים, כדי להבטיח שהן נעשות בהתאם לחוק. מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור ממלא גם תפקיד של נציב תלונות הציבור, וזאת באמצעות יחידה במשרד הנקראת נציבות תלונות הציבור (להלן - הנציבות), המבררת תלונות על גופים שלפי החוק נתונים לסמכות הבירור של הנציבות.

2. תיאור כללי של המכרז

המזמין מבקש לקבל הצעה להשכרת מבנה עבור לשכה אזורית (להלן – לשכה אזורית או לשכה) של נציבות תלונות הציבור. מספר העובדים הצפוי לעבוד בלשכה הוא חמישה עובדים, ותקיים בה קבלת קהל המיועדת בעיקר לאנשים שמעוניינים לפנות לנציבות לצורך בירור תלונה. עדיפות תינתן למבנה באזור התפר שבין שתי הערים נצרת ונוף הגליל, סמוך לכביש 75. רצוי שהמבנה יהיה זמין לאכלוס בתוך זמן קצר. נדרשים מקומות חנייה צמודים או סמוכים ללשכה לכלל העובדים (חמישה מקומות חנייה לפחות לעובדי המזמין עם אפשרות להרחבה בעתיד, להלן - חניות העובדים) וחניות לאנשים עם מוגבלות. כן נדרשת גישה טובה לכלי תחבורה ובכלל זה לתחבורה ציבורית (סמיכות לתחנות אוטובוסים).

שטח המבנה הנדרש הוא כ-110 מ"ר נטו (הכוונה לשטח המתחם הפנימי שיוצע לשימוש, כולל שטח קירות פנימיים, אך לא כולל קירות מעטפת חיצוניים וחזית, ולא כולל החלק היחסי בשטחים לשימושים משותפים במבנה: מבואות, מעברים, חדרי מדרגות וכו').

שטח המבנה שיוצע יכול חלוקת פנימיות לפי צורכי המזמין ויעמוד בתקנים של מבנה משרדים מודרני, כולל מערכות הנדסה תואמות וחומרי גמר אסתטיים המספקים מענה אקוסטי ותרמי באיכות טובה בהתאם לתקן הישראלי.

המשכיר יתאים את המבנה לצורכי המזמין על חשבונו ובהתאם לאפיון הטכני המפורט להלן.

2.1. חלוקה פנימית

שטח המבנה שיוצע למזמין יחולק על ידי המציע לחדרים ולחללי משנה, על פי תוכנית חלוקה שתגובש בתיאום מלא עם נציגת המזמין ובהתאם לצורכי המזמין ולהנחיותיו כדלקמן:

2.1.1 מבואה ששטחה כ-10 מ"ר הכוללת עמדת מאבטח ופינת המתנה לקבלת קהל;

2.1.2 חדר קבלת קהל ששטחו כ-11 מ"ר נטו;

2.1.3 ארבעה חדרי משרד ששטחם כ-15 מ"ר נטו כל אחד. בכל משרד צריכים להיות: דלת, המאפשרת את נעילת המשרד; חלון אחד לפחות בחזית החיצונית; תשתית חשמל ותקשורת לשתי עמדות עבודה;

2.1.4 מטבחון ששטחו 5 - 6 מ"ר לפחות.

- 2.1.5 שני תאי שירותים לשימוש המזמין בלבד, מתוכם תא אחד מותאם לאנשים עם מוגבלות. לחלופין, יתקבל פתרון אחר לאנשים עם מוגבלות באותו מבנה במקום סמוך למוצע.
- 2.1.6 שטח אחסון ותשתית טכנית כ-10 מ"ר נטו. צמוד למחסן צריכה להיות נישה לארון תקשורת.

2.2 הערות כלליות

2.2.1 מחיצות ודלתות

מחיצות לחלוקה פנימית עשויות מלוחות גבס צבועים על גבי קונסטרוקציה קלה מפרופילי מתכת, בנויות על גבי חיפוי הרצפה ועד לפני תקרת בטון, לרבות מזרני בידוד אקוסטי. מחיצות בין השטח שיוצע למזמין ובין החללים הציבוריים האחרים שמחוץ לו בנויות בבנייה קשיחה או מחוזקת (גבס דו-קרומי). התקנת דלת כניסה "פלדלת" או שווה ערך (להלן - שו"ע).

2.2.2 תגמירים (חומרי הגמר)

סוגי התגמירים עמידים לפי תקן בפני אש, שחיקה, שריטות ונגיפות מכניות. ריצוף השטח המוצע בגרניט פורצלן או שו"ע. צבע קירות יסוד סינתטי (סופרקריל או שו"ע) ובאזורים "רטובים" חיפוי אריחי קרמיקה. תקרות תותב אקוסטיות ושילוב גופי תאורה על פי תקן.

2.2.3 שילוט

יותקן שילוט הכוונה פנימי וחיצוני, בכפוף להנחיות הרשות המקומית.

2.2.4 מערכות

המציע או בעל הנכס אחראים לביצוע התאמות לצורך הכנת תשתיות חשמל ומערכות נמוכות מתח (להלן - מנ"מ) למערכות תקשורת וביטחון, בין היתר נדרשות עבודות חשמל, צנרת למנ"מ ונקודות קצה, לרבות למקבצי חשמל ותקשורת לפיזור בכל חדר, בהתאם לתוכנית החלוקה הפנימית שתוצע ולדרישות המזמין. עבודות כבילה וחיווט באחריות המזמין.

2.2.5 מיזוג אוויר

למזמין נדרשת אפשרות שליטה עצמאית על מיזוג האוויר בכל חדר, לרבות מיזוג האוויר בארון התקשורת.

2.2.6 תאורת לד

כל גופי התאורה במבנה הנדרש יהיו מבוססי תאורת לד, בהתאם לתקנים ולאישורים הנדרשים. אורך החיים של גופי התאורה יהיה חמש שנים לפחות ולא יפחת מ-50,000 שעות עבודה. גוון האור k4000. עוצמת התאורה בכל חדר בהתאם לתקנים. גודל גוף התאורה בחדרים 60X60.

2.3 דוגמה מנחה לתוכנית ולמפרט טכני

מצ"ב דוגמה של תוכנית חלוקה נדרשת (נספח ה') וכתב כמויות לדוגמה (נספח ו') של לשכות בסדר גודל דומה. הדוגמה היא תקן מנחה בלבד לרמת המפרט הנדרשת, בכמויות ובשינויים המתבקשים, בהתאם לשטח המבנה שיוצע.

2.4 הנחיות כלליות למתכנן תשתיות לתקשורת ולמבצע

- 2.4.1 ליד כל עמדת עבודה מתוכננת, קרוב ככל האפשר לשולחן, יתקין הקבלן מכלול שבו שני שקעי Cat 6A RJ45 לפחות ומכלול נוסף שבו ארבעה שקעי חשמל.
- 2.4.2 המכלולים יחוברו בכבילת נחשת Cat 6A לארון התקשורת בגודל U10 לפחות. ארון התקשורת יותקן במקום נגיש ולידו שמונה נקודות חשמל לפחות.
- 2.4.3 אל הארון יוביל צינור בקוטר מספק להעברת כבלי תשתית (לדוגמה, בזק, הוט וכדומה).

2.5 הנחיות כלליות למתכנן תשתיות למערכות ביטחון ולמבצע

- 2.5.1 במבנה יותקנו מערכות ביטחון הכוללות אזעקה ומצלמות. תשתית מערכות הביטחון תיקבע לאחר קבלת שרטוט מבנה הלשכה.
- 2.5.2 דלת המבנה תהיה מפוקחת ועם מנגנון פתיחה חשמלי. מחוץ לדלת תותקן מצלמה המחוברת לפעמון הכניסה.
- 2.5.3 סמוך לדלת מבפנים תותקן עמדת מאבטח הכוללת: שולחן, צג, טלפון, יכולת שליטה על פתיחת הדלת.
- 2.5.4 לחצני מצוקה יותקנו בעמדת מאבטח ובחדר קבלת קהל.

3. אופן הגשת ההצעה

- 3.1 קבלת חוברת המכרז ועדכונים:
ניתן לראות עדכונים בנוגע לפרטי המכרז ולהוריד את חוברת המכרז באתר המזמין בכתובת: www.mevaker.gov.il
- 3.2 שאלות הבהרה ניתן להפנות בכתב למר ערן צדוק באמצעות דואר אלקטרוני שכתובתו: eran_zad@mevaker.gov.il, וזאת לא יאוחר מהמפורט בדף ריכוז המועדים. בעת הפנייה יש לציין בשורת הנושא את שם המכרז ומספרו. דוא"ל שלא יופיעו בו פרטים אלו בשורת הנושא, לא יקבל מענה ויחשב כלא נשלח.
- תשובות המזמין תתפרסמנה באתר המרשתת של המזמין עד שבעה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. המציע יצרף להצעתו במכרז את קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין חתום בידי מורשאי חתימה מטעמו. מציע המעוניין להתרשם כיצד פועלת לשכה אזורית מוזמן לפנות למר ערן צדוק באמצעות טלפון שמספרו 050-6232897 לצורך תיאום סיור בלשכה הקיימת כיום בנצרת.
- 3.3 **לתשומת לב המציעים**, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה, אם המציע לא מצרף את קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין חתום כנדרש.
- 3.4 המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כמפורט בדף ריכוז מועדים.

- 3.5 מציע המעוניין להשתתף במכרז יגיש את הצעתו חתומה, מלאה ושלמה על גבי טופס הצעת המחיר שיוגש בשני עותקים ובמעטפה נפרדת אשר עליה ייכתב: "מכרז 44/2020 לאיתור לשכה אזורית עבור נציבות תלונות הציבור בנצרת או בנוף הגליל הצעת מחיר".
- 3.6 יתר מסמכי המכרז יוגשו בארבעה עותקים ובמעטפה נפרדת אשר עליה ייכתב: "מכרז 44/2020 לאיתור לשכה אזורית עבור נציבות תלונות הציבור בנצרת או בנוף הגליל (לא כולל הצעת מחיר)". כמו כן יוכנס למעטפה העתק סרוק של כל המסמכים הכלולים במעטפה כשהם צרובים על גבי מדיה מגנטית בקובץ בפורמט PDF או MultiTiff. יש לוודא שהקובץ הסרוק ניתן לקריאה במדיה שעליה נצרב.
- 3.7 את המעטפות האמורות יש להכניס למעטפה שלישית שעליה ייכתב: "מכרז 44/2020 לאיתור לשכה אזורית עבור נציבות תלונות הציבור בנצרת או בנוף הגליל".
- את המעטפה יש לשלשל אישית (לא באמצעות משלוח בדואר) לתיבות המכרזים המתאימות הנמצאות במשרדי מבקר המדינה באחת הכתובות האלה: רחוב מבקר המדינה 2 ירושלים; לשכת רחוב הארבעה 19 תל אביב; רחוב חסן שוקרי 12 הדר חיפה; רחוב פאולוס השישי 85 נצרת, בימים א' - ה' בשעות 9:00 - 15:00, וזאת לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כמפורט בדף ריכוז מועדים.
- 3.8 מעטפה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים.
- 3.9 המציע יגיש את הצעתו בלי לבצע כל שינוי בניסוח המודפס של המכרז ובלי להוסיף או לצרף אליו כל תיקון, שינוי, השמטה ותוספת, וזאת לאחר שימלא בחוברת המכרז את כל הפרטים הנדרשים ממנו ויחתום עליה ועל כל נספח מנספחיה. כל שינוי בנוסח המכרז על נספחיו עלול לפסול את ההצעה.
- 3.10 אין לצרף למסמכי המכרז מכתבים משלימים או הסתייגויות בקשר לתנאי המכרז, צירוף הסתייגויות כאמור עלול לפסול את הצעת המציע.
- 3.11 לא הגיש המציע את הצעתו במדויק כאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו, לחלופין ועדת המכרזים יכולה לבקש מהמציע להשלים או לתקן או להבהיר איזה מהמסמכים הנכללים בהצעתו.
- 3.12 למזמין שמורה הזכות לשנות את מסמכי המכרז ותנאיו ולהביא שינויים אלה לידיעת המציעים לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

4. תנאים מוקדמים (תנאי סף)

4.1. המבנה המוצע צריך לעמוד בתנאי הסף האלה:

- 4.1.1. להימצא בתחום המוניציפלי של הערים נצרת או נוף הגליל. עדיפות תינתן למבנה באזור התפר שבין שתי הערים, סמוך לכביש 75. רצוי שהמבנה יהיה זמין לאכלוס בתוך זמן קצר.
- 4.1.2. להימצא באזור ובסביבה ההולמים את צורכי המזמין ומתאימים ליעוד הנדרש.

- 4.1.3. קיום כל האישורים והמצאתם, כפי שמתחייב על פי הדין, לרבות טופס 4 או טופס 5 לאכלוס.
- 4.2. על המציע להגיש עם הצעתו התחייבות חתומה על ידו או על ידי מורשהי החתימה מטעמו, כי עד למועד קבלת הלשכה המוצעת ימולאו התנאים המפורטים להלן:
- 4.2.1. נדרש מבנה ששטחו מפורט בסעיף 2 לעיל. מובהר בזאת כי הצעה בהיקף השטח המינימלי הנדרש תיחשב כהצעה העומדת בדרישות המכרז.
- 4.2.2. על המציע הזוכה במכרז להתאים את המבנה שהציע לדרישות המזמין, כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה ובפרוגרמת השטחים של המזמין, וכן כאמור להלן בסעיף 5 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. פרטי האפיון הטכני לעבודות התאמה ופרוגרמת השטחים של המזמין יימסרו למציעים המתאימים על פי החלטת המזמין.
- 4.2.3. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין המבנה שייבחר יכללו את עלות תכנונו והתאמתו של המבנה לצורכי המזמין.
- 4.2.4. למבנה המוצע גישה מלאה לאנשים עם מוגבלות.
- 4.2.5. המבנה קרוב לחנייה ציבורית, לחלופין סמוך למבנה יש שלושה מקומות חנייה המיועדים לקהל, בנוסף לחמש חניות העובדים. המבנה נגיש במידה רבה לעורקי תחבורה ולתחבורה ציבורית.
- הבהרה: ניתן להציע מבנה בכל שלב בנייה (בנוי, בנוי חלקית או בשלבי בנייה), ובלבד שהמבנה יכול לעמוד בכל התנאים המפורטים לעיל והמפורטים מטה ובשאר דרישות המכרז. אין בהבהרה זו כדי לבטל את שיקולי הזמינות המפורטים לעיל.**
- 4.3. על המציע לצרף להצעתו:
- 4.3.1. אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש במבנה לייעוד הנדרש (תב"ע תקפה או דף מידע תכנוני בהתאם לסעיף 119א' לחוק תכנון ובנייה תשכ"ה-1965 המעיד על קיומו של הייעוד הנדרש במכרז).
- 4.3.2. מסמך מעודכן המוכיח רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) או הוכחה המניחה את דעתה של ועדת המכרזים לגבי טיב הזכויות של המציע בנכס וכן ייפוי כוח בלתי חוזר מבעל הזכויות, אם המציע אינו הבעלים. הגשת הצעה מטעם המציע תיחשב כאישור המציע ו/או הבעלים על כך. כמו כן, ועדת המכרזים רשאית לפנות לגופי ממשלה אחרים כדי לברר את טיב זכויות המציע בנכס.
- 4.3.3. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן - חוק עסקאות גופים ציבוריים) ובכלל זה אישור של פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים; או אישור ממוחשב המופיע באתר המרשתת של רשות המיסים בישראל המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן - חוק מס ערך מוסף); או אישור שהוא פטור מניהול פנקסי חשבונות, והוא מדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח

למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף. בכל מקרה האישור צריך להיות תקף לשנת המס הנוכחית.

4.3.4. נסח חברה או שותפות עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה באמצעות אתר המרשתת של רשות התאגידים. המזמין מבהיר כי שותפות שאינה רשומה במועד הגשת ההצעות תידרש לרישום כדין כתנאי לתחילת ההתקשרות. המזמין שומר לעצמו את הזכות שלא להתקשר עם מציע שהוכרז כזוכה במכרז והוא שותפות אשר לא נרשמה כאמור.

4.3.5. טופס הצעה והתחייבות מלא וחתום בחתימת מורשהגי החתימה של המציע וחותמת המציע, בנוסח המחייב המצורף למכרז, לרבות התחייבות להתאים את המבנה לדרישות המזמין, כמפורט במכרז וכמפורט בחוזה השכירות, וכן לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה.

4.4. על המציע למלא כנדרש את כל הנספחים המצורפים למכרז הזה.

4.5. עדכונים לגבי המכרז יפרסמו באתר המרשתת כמצוין לעיל.

יובהר, ועדת המכרזים רשאית לבקש מן המציע להבהיר לה כל עניין או לבקש כל מסמך או הבהרה לצורך בירור עמידת המציע בתנאי הסף. כמו כן, ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לאפשר השלמת מסמכים במקרי הצורך, וזאת אם הנסיבות מצדיקות זאת, ובמקרים חריגים ומטעמים שירשמו, גם חריגה קלה מתנאי הסף.

5. תנאים כללים

5.1. במסגרת המשא ומתן, על אף האמור בסעיף 4.2.1 לעיל, רשאי המזמין לבחור הצעה אחת או יותר, אפילו אם השטח המוצע גדול יותר או קטן יותר מהשטח המצוין לעיל, וזאת משיקולי כדאיות כלכלית, שינויים פרוגרמטיים או שינויים אחרים שיתבקשו בתוך כדי תהליך המכרז או בשל צורכי המשרד בעבורם פורסם המכרז.

5.2. בחירת הזוכה תיעשה כמפורט במכרז ובהתאם לאמור בו.

5.3. דמי השכירות שתשלם המדינה בגין המבנה שייבחר יכללו את עלות תכנונו והתאמתו לצורכי המזמין וייקבעו במשא ומתן. המשרד רשאי להסתייע בשמאי המופיע ברשימת השמאים המייצגים את השמאי הממשלתי לצורך בחינת סבירות ההצעה.

5.4. תנאי ההתקשרות ייקבעו על בסיס המפורט במכרז וכן במסגרת המשא ומתן שיתקיים עם המציעים במכרז שהצעותיהם תימצאנה המתאימות ביותר בשלב כלשהו של התהליך, כמפורט במכרז.

5.5. מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של חמש שנים. כמו כן, למזמין תהא שמורה האפשרות לבקש מן המציעים במסגרת המשא ומתן כי יתנו הצעה לתקופות או לשנים נוספות, בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית שיראו למזמין ובהתאם לצרכיו. בהסכמת המציע תהא שמורה למזמין האפשרות להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות, כמפורט בחוזה השכירות אשר במכרז.

- 5.6. המציע ומורשהי החתימה של המציע יחתמו על כל מסמכי המכרז בראשי תיבות, יטביעו את חותמת התאגיד על גבי כל עמוד, ובסוף ההסכם יחתמו חתימה מלאה במקום המיועד לכך וכן יטביעו את חותמת התאגיד. השלמת חתימות על חוזה השכירות תיעשה לאחר בחירת הזוכה במכרז.
- 5.7. ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, וכן היא רשאית לקבל חלק מהצעה או כמה הצעות ולקיים משא ומתן עם המציעים. ועדת המכרזים רשאית לבטל את המכרז בכל שלב מכל סיבה, לרבות מאילוצים כלכליים או מאילוצי תקציב.
- 5.8. המזמין שומר לעצמו את הזכות להביא במערכת שיקוליו חוסר שביעות רצון וניסיון שלילי בעבר, הן לגבי המציע עצמו והן לגבי המבנה המוצע, וזאת בכל שלב משלבי בחינת ההצעות.
- 5.9. הצעות העונות על דרישות תנאי הסף ייבחנו לפי הקריטריונים האלה: מיקום המבנה, מידת התאמת המבנה מההיבט המקצועי ומההיבט התקציבי, אופן התאמת המבנה לחלוקה הפנימית לפי צורכי המזמין, התאמת המבנה לשימוש המיועד, כדאיות ההצעה מבחינה כלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים), זמינות המבנה על פי דרישות המזמין ולפי מדיניות המזמין למיקום הסמוך ליחידות ממשלתיות או בית משפט, והכול במטרה לקבל את הפתרון הטוב ביותר לדרישות המזמין שישתמש במבנה בפועל.
- 5.10. המזמין לא ישלם דמי תיווך כלשהם לגבי הצעה כלשהי.
- 5.11. על המציע לצרף הצעת מחיר לשירותי ניהול וניקיון לשטח שהמזמין ישכור ולשטחים המשותפים ולצרף מפרט אחזקה וניקיון.

6. תהליך בחירת הזוכה

6.1 מיון מוקדם של ההצעות

- 6.1.1 ועדת המכרזים תמנה ועדת משנה כדי לבדוק אם ההצעות עומדות בתנאי הסף של המכרז.
- 6.1.2 הצעות שאינן עומדות בתנאי הסף יידחו על הסף, ומזכירת ועדת המכרזים תשלח הודעות בהתאם.
- 6.1.3 ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית לדרוש הבהרות או מסמכים נוספים או לבדוק פרטים נוספים על פי שיקול דעתה וכן להמשיך ולבחון את ההצעה באמצעות ועדת משנה, ואז להחליט אם ההצעה אכן עומדת בתנאי הסף. יובהר כי אין בעריכת בדיקות כאמור משום אישור כי ההצעה עומדת בתנאי הסף של המכרז.
- 6.1.4 ועדת המכרזים תאשר את המציעים שנמצא כי עברו את תנאי הסף.

6.2

בחינה מקצועית של ההצעות

- 6.2.1 ועדת המשנה תבדוק את איכות ההצעות שעברו את תנאי הסף. הבדיקה תיעשה בהתאם לאמות המידה, כפי שיפורטו להלן בסעיף 7 למכרז.
- 6.2.2 במסגרת תהליך בדיקת ההצעות, בתיאום מועד מראש עם המציע, יתקיימו גם ביקורים במבנים המוצעים. מטרת הביקורים האלה היא להשלים פרטים ולהתרחם באופן בלתי אמצעי מההצעות. הביקורים במבנים המוצעים אינם אישור מעבר לשלב כלשהו משלבי בחירת הזוכה. על אף האמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית להחליט על דחיית הצעה ללא ביקור במבנה, אם הסיקה מטעמים שיירשמו שההצעה אינה מתאימה מבחינה פונקציונלית.
- 6.2.3 בתום בחינת ההצעות תגיש ועדת המשנה חוות דעת מקצועית לוועדת המכרזים לגבי כל אחת מההצעות, לרבות התייחסות לעמידה בתנאי הסף, אם יתברר לאחר בדיקות נוספות שיערכו, שהצעה לבסוף אינה עומדת בתנאי הסף.
- 6.2.4 ועדת המכרזים (או ועדת המשנה) רשאית לדרוש בכל שלב של תהליך בחירת הזוכה הגשת מסמכים נוספים ומידע נוסף ובכלל זה תכנון ראשוני המעיד על התאמת ההצעה לדרישות המשתמש כמפורט באפיון הטכני ופרוגרמת השטחים וכן רשאית לבצע בדיקות נוספות על ידי יועצים מקצועיים ועל ידי שמאים לצורך קבלת כל המידע הנדרש להחלטותיה.

6.3

דירוג ההצעות

- 6.3.1 ועדת המשנה תגיש לוועדת המכרזים את המלצותיה בעניין דירוג האיכות של המציעים, ולאחר מכן ועדת המכרזים תחליט בנושא.
- 6.3.2 מציעים שלא ידורגו בארבע המקומות הראשונים או שלא יקבלו ציון גבוה מ-70 בדירוג האיכות, הצעותיהם תידחינה, והם לא יעברו לשלב הבא ולא ייבחרו במכרז. לגבי יתר המציעים יתנהל משא ומתן עימם.
- 6.3.3 ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות להחליט כי לאחר קביעת רשימת המציעים הסופית, ייפתחו מעטפות הצעות המחיר, ואז יוכרז על הזוכה כבר בשלב הזה, ולא יתקיים שלב של משא ומתן.

6.4 משא ומתן

- 6.4.1 יתקיים משא ומתן בסבב אחד או יותר עם המציעים שהצעותיהם עברו לשלב הזה, כפי שייראה לנכון לוועדת המכרזים.
- 6.4.2 אחרי גמר המשא ומתן תדווח ועדת משנה לוועדת המכרזים על תוצאותיו, והמציעים שעומדים להתקיים משא ומתן יהיו רשאים להגיש הצעה חדשה למכרז, ובכלל זה גם הצעת מחיר או להותיר את הצעתם המקורית, והכול לפי שיקול דעתם.
- 6.4.3 ועדת המשנה תבחן את איכות ההצעות החדשות שהוגשו לאחר שלב המשא ומתן או את ההצעות המציעים שנותרו בעינין ושלא הוגשו במקומן הצעות חדשות ותדרג את איכות ההצעות בהתאם לאמות המידה כמפורט בסעיף 7.
- 6.4.4 ועדת המשנה תגיש לוועדת המכרזים את המלצותיה, ולאחר מכן ועדת המכרזים תחליט אם יש מקום לערוך בדיקות נוספות או לא. אם אין צורך בבדיקות נוספות, תפתח ועדת המכרזים את הצעות המחיר ותבחר בהצעה הזוכה המדורגת בניקוד הגבוה ביותר. אם יתקיימו בדיקות נוספות, תהיה הכרזה על הזכייה לאחר דירוג האיכות שיערך בעקבות בדיקות אלה ופתיחת הצעות המחיר.
- 6.4.5 למרות האמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לבטל את המכרז אם היא סבורה כי אף אחת מההצעות איננה מתאימה או מכל סיבה אחרת שאינה קשורה במכרז זה, כגון אילוצי תקציב, החלטת מדיניות של המשרד וכו'.
- 6.4.6 עם בחירת הזוכה רשאית ועדת המכרזים לקבוע הצעות כשירות נוספות ולחזור אליהן אם לא תתממש ההתקשרות עם הזוכה בתוך תקופה של עד שנה מתחילת ביצוע ההתקשרות.

7. אמות מידה לקביעת דירוג האיכות

רכיבי האיכות של ההצעות במכרז ייבחנו על פי אמות המידה האלה (בסוגריים משקל כל רכיב):

1. מיקום המבנה (30%), התאמת המבנה מההיבט המקצועי ומההיבט התקציבי, אופן התאמת המבנה לחלוקה הפנימית לפי צרכי המזמין ובהתאם לאפיון הטכני שנמסר, התאמת המבנה לשימוש המיועד בהתאם לפרוגרמת השטחים שתימסר (30%), כדאיות כלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים) (20%), זמינות המבנה על פי דרישות המזמין ולפי תנאי המכרז ודרישות המכרז (20%).
2. ועדת המכרזים רשאית להביא בחשבון במערכת שיקוליה חוסר שביעות רצון וניסיון שלילי בעבר, הן לגבי המציע עצמו והן לגבי המבנה המוצע, וזאת בכל שלב משלבי בחינת ההצעות. במקרה כזה, ועדת המכרזים רשאית להפחית מציון האיכות עד 35%.

3. לעניין מיקום המבנה, כאמור לעיל, עדיפות תינתן למבנה באזור התפר שבין שתי הערים נצרת ונוף הגליל, סמוך לכביש 75. רצוי שהמבנה יהיה זמין לאכלוס בתוך זמן קצר.
4. הניקוד שיינתן לרכיב האיכות במכרז הוא 60% .

7.1 רכיב המחיר

הניקוד שיינתן לרכיב המחיר במכרז הוא 40%. אם ייקבע אומדן למחיר במכרז, ועדת המכרזים תהיה רשאית (אך לא חייבת) לפסול הצעה שחורגת ביותר מ-20% מהאומדן.

לתשומת הלב, מסמכי המכרז כוללים : נספחים, קובץ שאלות ותשובות למכרז ותיקונים למכרז, אם יהיו.

נספח א' - טופס הגשת הצעה והתחייבות המציע במכרז 44/2020

הנחיות למילוי טופס הגשת ההצעה במכרז

1. על המציע במכרז להקפיד למלא את כל המשבצות בטופס ההצעה לפי הנדרש.
אין להשאיר משבצות ריקות.
2. על המציע לחתום בסוף כל דף של טופס הצעתו בחותמת המציע ובחתימת מורשהי החתימה הרשאים להתחייב בשם המציע במקום המיועד לכך.
3. אם גודלה של משבצת מסוימת אינה מאפשרת רישום מלא של כל הפרטים, על המציע לרשום את הפרטים החסרים בדף ריק נפרד עם ציון הסעיף הרלוונטי ולצרף את הדף לאחר הוספת חותמת המציע וחתימת מורשהי החתימה הרשאים להתחייב בשם המציע.
4. אם לדעת המציע קיימים נושאים כלליים או ספציפיים נוספים שלא כוסו בטופס ההצעה, עליו להעלותם על הכתב ולצרף את הכתוב לטופס הצעתו, וזאת לאחר הוספת חותמת המציע וחתימת מורשהי החתימה הרשאים להתחייב בשם המציע לדפים שנוספו.
5. **לתשומת לב המציעים**, כתובת הדוא"ל שאתם כותבים היא הכתובת שאליה יישלחו עדכונים על אודות המכרז. הכתובת שאתם כותבים **ככתובת למשלוח דואר** היא הכתובת שאליה יישלחו אליכם בדואר רשום מכתבים רשמיים על אודות המכרז, יש לציין כתובת מפורטת ומלאה.

נספח א' (המשך) - טופס הגשת הצעת מחיר והתחייבות המציע במכרז 44/2020

מספר מכרז: _____ שם המכרז: _____
פרטי המציעים
שם מלא של המציעים: _____
מספר תעודת זהות: _____ מספר ח.פ: _____
כתובת למשלוח דואר: _____
רחוב: _____ מספר בית: _____ ת"ד: _____
עיר: _____ מיקוד: _____
כתובת דוא"ל: _____
פרטי איש הקשר: _____
שם איש הקשר: _____
מספר טלפון: _____ מספר טלפון סלולרי: _____

פרטי המבנה המוצע
כתובת המבנה: _____
כתובת מלאה: _____
מספר הגושים: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
מספר החלקה/ות: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
זמינות הדיור: _____
פירוט השטחים ברוטו: _____ מוצע שטח במ"ר: _____
שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

שטח המבנה לפי קומות	
_____	סך הכול מספר הקומות במבנה: _____
_____	מספרי הקומות המוצעות: _____

נגישות		
		נגישות לתחבורה ציבורית:
		מספר קווי האוטובוס העוצרים במרחק של עד 100 מטר מהכניסה הראשית למבנה המוצע:
		נגישות לעורקי תחבורה ראשיים:
		מספר המעליות במבנה וגודלן:
שם:	חתימה:	חותמת:

מקום חנייה			
מספר מקומות חנייה מקורים צמודים למבנה:			
מספר מקומות חנייה שאינם מקורים צמודים למבנה:			
מספר מקומות חנייה:	מרחק מהמבנה (מטר):	מיקום החנייה הציבורית הקרובה ביותר למבנה:	

מחיר מוצע לשכירות למ"ר לחודש	ש"ח למ"ר (ללא מע"מ)
מחיר מוצע לחנייה שמורה לחודש	ש"ח למ"ר (ללא מע"מ)
מחיר מוצע לחנייה לא שמורה לחודש	ש"ח למ"ר (ללא מע"מ)

מחיר מוצע לדמי תחזוקה		
שטחים משותפים (ציבוריים)	דמי התחזוקה החודשיים למ"ר המבוקשים ללא מע"מ	כולל ניקיון, חומרים ועוד
שטחים פנימיים	דמי התחזוקה החודשיים למ"ר המבוקשים (ללא מע"מ)	

שם: _____ **חתימה:** _____ **חותמת:** _____

התחייבות המציע	
פרטי החותם	
	שם מלא של החותם:
	כתובת מלאה:
	כתובת דוא"ל:
	תפקיד:

הנני מאשר כי מצורפים בזאת המסמכים האלה:
<p><input type="checkbox"/> האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.</p> <p><input type="checkbox"/> הצהרה האומרת כי לא קיימים לגבי התנאים המפורטים בסעיפים 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים.</p> <p><input type="checkbox"/> אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש במבנה לייעוד הנדרש.</p> <p><input type="checkbox"/> נסח רישום.</p> <p><input type="checkbox"/> אם הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, יצורפו מסמכים אחרים המוכיחים את טיב זכויות המציע בנכס (אם המציע אינו בעל הזכויות בנכס עליו לצרף ייפוי כוח המייפה את כוחו להציע את הצעתו).</p> <p><input type="checkbox"/> אם המציע הוא תאגיד, יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד בדבר זכות מורשהגי החתימה מטעם התאגיד המציע, דוגמת חתימתם וסמכויותיהם לחייב את התאגיד (ביחד או לחוד ודרישות נוספות).</p>

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

הצהרת המציע

א. הנני מצהיר בזאת שבכל הקשור להצעתי המפורטת לעיל, קיבלתי ללא קיבלתי (יש להקיף בעיגול את הבחירה ולמחוק את המיותר) סיוע או עידוד כספי וכיוצא באלה מהמדינה או מרשות ממשלתית, אם במישרין ואם בעקיפין, אם על פי חוק עידוד השקעות הון או בהקצאת קרקע ללא מכרז או באמצעות רשות ציבורית אחרת או בכל דרך אחרת.

ועדת המכרזים רשאית להתנות, אם ההתקשרות תצא לפועל, תנאים שייראו לה בנסיבות העניין ובמסגרת מיצוי זכויות המדינה.

ב. אם נתקבל סיוע, להלן הפירוט:

ג. מטרת הסיוע שנתקבל:

ד. פרטי הגורם הממשלתי למתן הסיוע שנתקבל:

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

הצהרת בעניין חוברת המכרז

הריני מצהיר בזאת שקראתי והבנתי את כל האמור במכרז, על כל נספחיו, תנאיו וחלקיו, וכי קיבלתי הבהרות לגבי כל עניין שלא היה ברור ומובן לי. המכרז כולל:

הפרקים השונים בחוברת המכרז (מבוא ותיאור כללי, אופן הגשת הצעה, תנאי סף, טופס הגשת הצעה והתחייבות המציע, תהליך בחירת הזוכה והנספחים).

חוזה השכירות וחוזה ניהול תחזוקה.

הצהרה בעניין הבניין שבו נמצא השטח המוצע ללשכה האזורית

הריני מצהיר בזאת שלאחר שהתייעצתי עם קונסטרוקטור מוסמך (שם הקונסטרוקטור) _____, במבנה המוצע אין תקרות ורצפות "פל-קל", וכן השלד עומד בתקן הישראלי הרלוונטי.

הצהרה בעניין התאמות במבנה

ידוע לי כי אם אזכה במכרז, יהיה עליי לבצע את ההתאמות במבנה לצורכי הייעוד הנדרש על פי דרישות האפיון הטכני ופרוגרמת השטחים. כמו כן, כל הוצאות התכנון וביצוע ההתאמות ישולמו על ידי, והן תכללנה בדמי השכירות שישלם המזמין עבור המבנה, וזאת במשך התקופה הראשונה של השכירות (לא כולל תקופות הארכה אם תהיינה כאלה).

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

התחייבות המציע

א. הריני מתחייב בזאת כי תוקף הצעתי זו הוא ל-120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז וכי לא אעשה פעולה כלשהי, לא אסכים לפעולה כלשהי ולא אתיר פעולה כלשהי אשר תמנע ממני לבצע את ההתקשרות לפי הצעתי זו במשך התקופה של 120 הימים הנ"ל.
אם ההצעה הוגשה בשם תאגיד או שותפות, הריני מתחייב בזאת כי אני מוסמך להגיש הצעה זו בשם המציע וכי אני מוסמך לחתום בשמו.
ב. התחייבות בעניין עקרונות תחזוקה
המציע מתחייב לפעול בהתאם לחוזה השכירות המצ"ב בכל הקשור לנושאי תחזוקה.

ולראיה באתי על החתום:

חותמת

חתימה

שם משפחה

שם פרטי

נספח ב' - תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר

מינימום

(עמ' 1 מתוך 2)

אני הח"מ _____ מספר ת"ז _____ לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן: הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן - **המציע**) המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר _____ לאספקת _____ עבור _____ . אני מצהיר כי הנני מוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה משמעותו של המונח "**בעל זיקה**" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976. אני מאשר כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין אותו.

משמעותו של המונח "**עבירה**" הוא לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 וגם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק. אני מאשר כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין אותו.

אם המציע הוא תאגיד רשום בישראל (נא לסמן X במשבצת המתאימה):

המציע ובעל זיקה אליו **לא הורשעו** ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן - מועד להגשה) מטעם המציע בהתקשרות מספר _____ עבור _____ .

המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **וחלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **ולא חלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם	תאריך

(עמוד 2 מתוך 2)

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשרות כי ביום _____ הופיעה בפניי
במשרדי אשר ברחוב _____ ביישוב או בעיר _____ מרגבי'
_____ שזיהאתה עצמולה באמצעות תעודת זהות שמספרה _____ או
המוכרות לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיוה כי עליוה להצהיר אמת וכי יהיהתהיה צפויה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהותעשה כן, חתסוה בפניי על התצהיר דלעיל.

_____ חתימה וחותמת

_____ מספר רישיון

_____ תאריך

נספח ג' - תצהיר בדבר אי-תיאום הצעות במכרז

(עמוד 1 מתוך 2)

אני הח"מ _____ מספר ת"ז _____ העובד בתאגיד _____
(שם התאגיד) מצהיר בזאת כדלקמן:

- אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
- אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
- בכוונתי להשתמש במסגרת הצעה זו בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם התאגיד הרלוונטי ופרטי יצירת קשר עימו):

שם התאגיד	תחום העבודה שבו ניתנת קבלנות המשנה	פרטי יצירת קשר

המחירים והכמויות אשר מופיעים בהצעה זו למכרז נקבעו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).

המחירים והכמויות המופיעים בהצעה זו למכרז לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).

לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.

לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהם עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז הזה.

יש לסמן V במקום המתאים

- למיטב ידיעתי, כרגע התאגיד מציע ההצעה **אינו נחקר** בחשד לתיאום מכרז.
- למיטב ידיעתי, כרגע התאגיד מציע ההצעה **נחקר** בחשד לתיאום מכרז, נא לפרט:

נספח ג' (המשך) - תצהיר בדבר אי-תיאום הצעות במכרז

(עמוד 2 מתוך 2)

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להיות עד חמש שנות מאסר בפועל, הכול בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ מספר רישיון _____ מרחוב _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____ שזיהה את עצמו באמצעות תעודת זהות או שהוא מוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפניי את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם _____
מלא _____
וחותמת _____

נספח ד' - חוזה שכירות

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ 2020

חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר.....

בין _____ (ת"ז או תאגיד מספר _____) (להלן - המשכיר) מצד אחד

ובין _____ משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור (להלן - השוכר) מצד שני

מ ב א

הואיל והמשכיר הוא הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות או..... והוא המחזיק הבלעדי של [מבנה קיים] [מבנה שייבנה] [מבנה בבנייה] או שטחים במבנה (המבנה כולו ייקרא להלן - **המבנה** והשטח שבבעלות המשכיר ייקרא להלן - **שטחי המשכיר**);

והואיל והמבנה נמצא בעיר _____ ברחוב _____ ונבנה על [חלקהות] _____ בגוש _____ ;

והואיל ו[שטחי המשכיר מהווים] [בתוך שטח המשכיר נמצא] שטח של כ- _____ מ"ר ברוטו בקומהות _____ שייעודו _____ (להלן - המושכר) ובנוסף _____ מקומות חנייה מקורים לכלי רכב ללא תשלום לרבות לתשלום ארנונה ודמי תחזוקה (להלן - שטחי החנייה);

והואיל והמשכיר זכה במכרז שמספרו _____ (להלן - המכרז) להשכרת מושכרים שפרסמה ועדת המכרזים לענייני משרד מבקר המדינה באמצעות משרד מבקר המדינה;

והואיל משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור (להלן - משרד מבקר המדינה) הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה כחלק ממסמכי המכרז ואשר העתק ממנו מצ"ב (להלן - חוזה ניהול התחזוקה);

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

והואיל והמשכיר הסכים להתאים את המושכר לצרכיו של השוכר, כמפורט במסמכי המכרז וכמפורט בחוזה זה להלן;

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

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, הנספחים והפרשנות

- א. המבוא לחוזה זה, החוברת והמסמכים שחולקו במסגרת המכרז, אם ההתקשרות נעשתה במסגרת מכרז - (להלן - מסמכי המכרז), והנספחים המצורפים לחוזה זה הם חלק בלתי נפרד ממנו. אם יש אי-התאמה בין מסמכי המכרז להסכם, יפורש הדבר בהתאם לנסיבות, ובמקרה של היעדר הסכמה, תינתן פרשנות המטיבה עם המשרד.
- ב. סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם התחולה כאמור.
- ג. אם תקופת השכירות המוקנית לשוכר בהתאם לסעיף 14 להלן עולה על חמש שנים, אזי בכל מקום בחוזה זה שבו ישנה התייחסות ו"שכירות" יחשב הדבר כאילו מדובר ב"חכירה".

2. פרטי המושכר

- א. המושכר ושטחי החנייה מתוחמים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן **כנספח א לחוזה**.
- ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מודד מוסמך של השוכר.
- (2) שטח המושכר יכלול את השטח נטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים, לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - **"עקרונות מדידה"**.
- ג. (1) אם במושכר נמצאים ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן - תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצ"ב, המסומנת **כנספח ג לחוזה - "רשימת תכולת המשכיר במושכר"**, המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לפעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישת השוכר.
- (2) השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
- (3) אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר היא כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

3. השכרת המושכר, שימוש וייעודו

- א. המשכיר משכיר בזה לשוכר, והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.
- ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצורכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם), והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם, וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן.
- מודגש בזאת** כי השוכר הוא משרד מבקר המדינה ומדינת ישראל, והוא רשאי להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדי ממשלה או יחידות סמך של הממשלה או כל גוף אחר שאליו השוכר נותן שירותים במסגרת משרד מבקר המדינה, וזאת לפי ראות עיניו של השוכר, והוא רשאי להחליף את הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, כולם או מקצתם, מדי פעם בפעם.
- ג. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר במשך כל שעות היום והלילה.

4. אי-תחולה של חוק הגנת הדייר

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

5. התאמת המושכר לייעודו

- א. המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צורכי השוכר כמפורט להלן.
- א] לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך ועל חשבונו, מתחייב המשכיר [לבנות את] [להשלים בניית] המבנה בהתאם להיתרים ולתוכניות המפורטים להלן **בנספח ב לחוזה**, ברמה גבוהה ושימוש בחומרים הטובים ביותר ולהתאים את המושכר לייעודו לפי צורכי השוכר כמפורט להלן].
- 1.ב. המשכיר יבצע על חשבונו את התכנון, את ההתאמה ואת הביצוע (להלן - עבודות ההתאמה), בהתאם לפרוגרמה ולאפיון הטכני שהם חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 2.ב. המשכיר מתחייב שבביצוע העבודות לא יועסקו עובדים זרים, אלא אם הוא יקבל על

כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם להחלטות הממשלה בעניין.

ג. לוח הזמנים לתכנון וביצוע עבודות ההתאמה הוא כמפורט להלן:

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבוננו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדין, תוכנית חלוקה ראשונית שאותה יגיש לאישור משרד מבקר המדינה בתוך 21 ימים מיום חתימת חוזה זה;
 - (2) בתוך 14 ימים מיום קבלת תוכנית החלוקה הראשונית יאשר משרד מבקר המדינה כי התוכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
 - (3) הוגשו הערותיו של משרד מבקר המדינה ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת בתוך שבעה ימים מהגשת ההערות, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד המבקר או מי שיסמיכו לכך בכתב; בכל מקרה ההכרעה תינתן בתוך 14 ימים מהגשת ההערות;
 - (4) בתוך שבעה ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור משרד מבקר המדינה לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה ועל האפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
 - (5) משרד מבקר המדינה יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה בתוך שבעה ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
 - (6) הוגשו הערותיו של משרד מבקר המדינה ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת בתוך שבעה ימים מהגשת ההערות, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד מבקר המדינה או מי שיסמיכו לכך בכתב; בכל מקרה ההכרעה תינתן בתוך 14 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של משרד מבקר המדינה (תוכניות העבודה לאחר אישורן על ידי משרד מבקר המדינה או על ידי האדריכל הראשי ייקראו להלן - תוכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
 - (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בתוך שבעה ימים מיום אישורן של תוכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
 - (8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל ובין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
 - (9) המשכיר ימסור את המושכר למשרד מבקר המדינה כאמור בסעיף 6 להלן;
- ד. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקורה בחוסר ידיים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי או בכל גורם של כוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע עבודות ההתאמה ככל אשר יידרש כדי להדביק את הפיגור שנגרם בעקבות אותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות בין

הצדדים לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בעניין האדריכל הראשי של משרד מבקר המדינה או מי שיסמיכו לכך בכתב.

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

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

ו. משרד מבקר המדינה יהיה רשאי למנות נציג אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה, ואולם אין בפקוח זה לעשות את משרד מבקר המדינה, המדינה או הממשלה אחראים על ביצוע עבודות ההתאמה או על טיבן, והמשכיר בלבד יהיה אחראי על ביצוע העבודות וטיבן; מטרת הפיקוח של משרד מבקר המדינה היא מניעת אי-הבנות ומתן אפשרות למשרד מבקר המדינה לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לנאמר לעיל.

ז. שינויים ותוספות

אם יידרשו על ידי השוכר שינויים או תוספות שאינם נכללים בתוכניות העבודה המאושרות (להלן - התוספות) יוסדר הדבר כלהלן:

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי סמנכ"ל למינהל משרד מבקר המדינה או בידי חשב משרד מבקר המדינה (כהגדרתו בסעיף 9.ב(1) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני. ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יביא לדחיית יום מסירת המושכר, אישור האדריכל הראשי של משרד מבקר המדינה יחייב את הצדדים.

ח. עבודות השוכר

(1) אם לפני השלמת עבודות ההתאמה על ידי המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר ליעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידו לצורך ביצוע עבודות השוכר, והכול בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

(2) המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.

(3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של שבעה ימים מראש, להיכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר רשות שאין עימה חזקה ובתיאום עם המשכיר.

(4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תוכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מייד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר, לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורות לעיל.

ט. אישורים מטעם משרד מבקר המדינה

כל האישורים הנדרשים מטעמו של משרד מבקר המדינה, הן מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה והן מבחינה ארכיטקטונית, יינתנו על ידי אדריכל משרד מבקר המדינה או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או על ידי מי שימנה הסמנכ"ל למינהל. לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת, אלא אם מולאו לגבי תנאי סעיף 5.5 לעיל.

6. **מסירת המושכר**

א. המושכר יימסר לידי אדריכל משרד מבקר המדינה או לידי מי שיסמיך לכך בכתב סמנכ"ל המינהל של מבקר המדינה, ביום שנקבע בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום _____ . המושכר יימסר כשהוא ריק מכל חפץ ואדם, פנוי לשימוש הבלעדי של השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה, בהתאם לתוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים לביצוע העבודה, לשביעות רצונו של אדריכל המשרד. זאת ועוד, המושכר יימסר בתנאים האלה: כשהמושכר מחובר לרשת החשמל ולתשתיות המים והביוב; כשמותקנת דרך הגישה מהרחוב אל כניסות המושכר; כשהופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתוכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 5.5 לעיל; כשהושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת המחשבים והטלפונים; כשהוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון ומכל רשות מוסמכת אחרת הנוגעת בעניין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

(1) היתר בנייה לשימוש במושכר לפי הייעוד המוסכם, או אישור שינוי ייעוד לייעוד המוסכם, או היתר לשימוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, או העתק תוכנית מפורטת ותקנון התוכנית המעידים לדעת היועץ המשפטי של משרד מבקר המדינה או נציגו כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;

(2) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970;

(3) אישור יועץ בטיחות;

(4) אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן,

- פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת אחרת ;
- (5) העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל-1970 למהנדס, שקיימת תוכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורתו במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הוא העתק מדויק של המקור ;
- (6) אישור בדיקת מעליות מטעם בודק מוסמך וטעם משרד העבודה ;
- (7) אישור בדיקת מערכות מיזוג אוויר ;
- (8) אישור בדיקת מערכות חשמל ותקשורת ;
- (9) אישור בדיקת יועץ אינסטלציה ;
- (10) אישור בדיקת עוצמות אור ;
- (11) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות ;
- (12) אישור מורשה נגישות לבניין שלפיו המושכר מונגש, לרבות דרכי גישה לשטח זה מהרחוב, השטחים הציבוריים של המבנה ושטחי המעבר שלו, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות, התשנ"ח-1998 על תקנותיו ;
- (13) אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבה, יועץ לבנייה ירוקה ותו-תקן ירוק) ;
- (14) אישור קונסטרוקטור כי המבנה עומד בתקן רעידות אדמה עדכני ;
- (15) מבדק תנאי הסביבה, לרבות מבדק שטף אלקטרו-מגנטי ואישור יועץ קרינה כי המושכר עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה ;
- (16) אישור כל יועץ או מתכנן נוסף או אחר כנדרש ;
- (17) ארבעה סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תוכניות העבודה לביצוע בפועל (As Made) ותוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות חתכים בצומתי מפגש מערכות ;
- (18) תיק מתקן מפורט לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו הכולל : הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים ;
- ב. בעת מסירת המושכר לשוכר ייכתב פרוטוקול (להלן - פרוטוקול הקבלה) שיכיל תיאור מצב המושכר, ואדריכל המשרד או נציג משרד מבקר המדינה והמשכיר או נציגו יחתמו על פרוטוקול זה. חתימה על פרוטוקול הקבלה היא אישור כי המושכר נמסר לשוכר כשהוא מושלם כאמור בסעיף קטן א בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר לשוכר ייקרא להלן - יום מסירת המושכר).

7. תיקונים החלים על השוכר

השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש שאינו סביר במושכר על ידי

השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם הנזק נגרם על ידי המשכיר או חברת הניהול, אם תהיה כזו, עובדיה או שלוחיה, וכמו כן רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר, הכול לפי הצרכים של השוכר (להלן - תחזוקת פנים המושכר).

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

- א. המשכיר מתחייב לבצע או להביא לידי ביצוע של כל התיקונים למושכר ולמבנה שאינם נכללים בסעיף 7 לעיל, כדי לשמור על המושכר ועל המבנה על כל חלקיו - הפנימיים והחיצוניים - ועל המערכות המשרתות את המבנה ואת המושכר במצב תקין וראוי לשימוש של השוכר, של עובדיו ושל מבקריו, ברמה גבוהה ונאותה, וכן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך לרבות: אחזקה, בדיקות תקופתיות ותקינות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפת חלקים ומערכות וחידושים. בלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכלול במבנה בעת חתימת חוזה זה או שייכלל במבנה לאחר מכן:
- (1) בלאי;
 - (2) כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו על ידי השוכר ועל חשבונו של השוכר;
 - (3) המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרזבים, הצינורות, הטיח החיצוני, מתקני האשפה, המדרכות, המדרגות, הגדר, דרכי הגישה ויסודות המבנה;
 - (4) מערכות ומשאבות המים, מערכות החשמל, הגז, הניקוז והביוב;
 - (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
 - (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
 - (7) מעליות ודרגנועים לרבות ביטוח אחריות;
 - (8) מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום, אוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
 - (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
 - (10) מכלולים פנימיים כגון דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
 - (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
 - (12) חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;
- התיקונים והעבודות שהמשכיר חייב לעשותם על פי סעיף זה ייעשו תוך זמן סביר שייקבע על ידי השוכר או בא כוחו בהודעה בכתב למשכיר. לא עשה המשכיר את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאחר הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר, וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר, והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית, ומבלי

לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי השוכר לקזז את החוב האמור מכל סכום שיגיע למשכיר מהשוכר. חוב כאמור בסעיף זה יישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מדי פעם בפעם, מהיום ה-31 לאחר יום התשלום בפועל על ידי השוכר.

ב. למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או להביא לתיקון של כל ליקוי בניית המבנה, לרבות השלד והמסד, ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או בחלקו, או אם יימנע השימוש במושכר או בחלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי:

- (1) תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש
- (2) לא ביטל השוכר את החוזה או את חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או בחלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שכירות, דמי תחזוקה או דמי ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר;
- (3) המשכיר מתחייב לבצע או להביא לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבונו בתוך פרק זמן סביר, כדי להביא את המושכר בפרט ואת המבנה בכלל למצב ראוי לשימוש על ידי השוכר כאורגן של מדינת ישראל, וכמו כן ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיחול על המושכר, לרבות ארנונה והיטלים אחרים, עד לאכלוס המושכר מחדש על ידי השוכר.
- (4) בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 6 לעיל בהתאמה.

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

- א. השוכר יישא בתשלום עבור השימוש שלו בטלפון, במים, בחשמל לפי המונים המותקנים לצורך מדידת שמושים אלה.
- ב. (1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה, לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה, כפי שיודיע למשכיר נציג משרד מבקר המדינה מדי פעם בפעם (להלן - המשתמש), ישלם למשכיר סכום קבוע (fixed price) למ"ר לחודש עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן - דמי הניהול), כפי שייקבע על ידי הממונה לניהול התחזוקה הארצי (להלן - הממונה על התחזוקה). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים יכלול גם שירותי ניקיון ותחזוקת פנים המושכר. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול התחזוקה בשינויים המחויבים, והוא ייחתם בין המשכיר ובין המשתמש. תנאי זה יתקיים אם המשרד יבחר במבנה שבו נמצאים משרדי ממשלה אחרים.
- דמי הניהול הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאמור בסעיף 15.ב להלן, כאשר המדד היסודי יהיה המדד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול

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

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

(2) כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או בחלקו באופן מלא ותקין על ידי חברת הניהול וחברת הניהול תפעל על פי כל הוראות הנדרשות בחוזה ניהול התחזוקה, לרבות ההוראות המתייחסות לזכויות עובדי ניקיון, תיחשב האספקה כאספקה על ידי המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.

(3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה, כאשר משרדי הממשלה (לרבות משרד מבקר המדינה) יהיו הבעלים או השוכרים של יותר ממחצית השטח ברוטו של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה או נציג המשרד לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה, ואזי יהיו דמי התחזוקה לפי ההצעה הזולה ביותר, ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי סעיפי ההצעות ולדרוש מהמשכיר להמציא לו העתקים של כל מסמך הקשור לבקשות לספקים ושל הצעות הספקים, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בכל דיון בין המשכיר לספקים. מובהר כי הצעה תכלול ניקיון שטחים פרטיים, לרבות כל האמצעים הנדרשים לביצוע האמור לעיל בסטנדרטים גבוהים. אם המשכיר יחליט לרכוש את השירותים מספק שירותים, הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של 5%, ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו. אולם אם הגורם המספק את השירותים יהיה תאגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר, או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במושכר, או קרובי משפחתם, או שמספק השירותים יהיה קשור למשכיר, או קרוב משפחה שלו, או בעלי השליטה במשכיר (אם המשכיר הוא תאגיד או גוף), לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

ג. על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהיא תסופק על ידי המשכיר, במישרין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה שזו החלופה המועדפת על המשרד (כגון חברת החשמל, רשות מקומית וכיוצא באלה), אזי יהיה המשכיר רשאי להוסיף לחשבונות שהוא יגיש לשוכר תקורה של 3.5% עבור הוצאותיו, לרבות עלות מימון הוצאות אלה.

ד. (1) בתום ארבע שנים מיום מסירת המושכר, יהיו כל אחד מהצדדים רשאים לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש באמצעות הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן - ההודעה).

(2) בתוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי השוכר, או בתוך 21 ימים מקבלת

הודעה כזו על ידי השוכר שהוגשה על ידי המשכיר, יעריך הממונה על התחזוקה את דמי ניהול התחזוקה מחדש.

(3) דמי ניהול התחזוקה החדשים ישולמו החל מהיום הראשון לתשלום הבא המפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף קטן 15.ב להלן, ובלבד שהמדד היסודי יהיה המדד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול החדשים.

(4) בתום כל תקופה של ארבע שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל בשינויים המחוייבים. לצורך זה, ייכללו במניין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות שנקבע בסעיף 14.א להלן, אם נקבע.

ה. (1) המשכיר מתחייב כי כל גורם (להלן - נותן השירות) אשר ייתן שירותי ניקיון או שמירה או אבטחה (להלן בסעיף קטן זה - השירות) במבנה או במושכר מטעמו באופן ישיר או באופן עקיף יהיה בעת מתן השירות בעל רישיון תקף כקבלן שירות בהתאם לסעיף 2.א לחוק העסקת עובדים על ידי קבלן כוח אדם, התשנ"ו-1996 (להלן - רישיון כוח אדם), ובמעמד חתימת חוזה זה, ומדי פעם בפעם לאחר מכן לפי דרישת השוכר, ימציא המשכיר לשוכר העתק של כל רישיון כזה.

(2) אם יוודא לשוכר כי אין בידי נותן שירות רישיון כוח אדם תקף, יהיה השוכר רשאי להודיע למשכיר בכתב כי בתוך פרק זמן של 20 ימי עבודה לפחות, על המשכיר לדאוג לכך שנותן השירות יקבל רישיון כנדרש וימציא העתק ממנו לשוכר, או לחלופין שהשירות יינתן באמצעות גורם אחר שיש בידי רישיון תקף כאמור, וכן שהמשכיר ימציא העתק מהרישיון לשוכר.

(3) הודיע השוכר כאמור בסעיף 9.ה.2 לעיל, ולא עמד המשכיר בדרישות השוכר בנוגע לשירות הניתן למושכר (למעט לגבי שטחים משותפים במבנה) כאמור בהודעה, בתוך פרק הזמן שנקבע לכך, יהיה השוכר רשאי להפסיק לקבל את השירות מנותן השירות ולספק את השירות באמצעות עובדיו או כל גורם אחר שהשוכר יבחר לכך וכן להפסיק לשלם למשכיר ולנותן השירות ולכל גורם אחר את התמורה בגין מתן השירות. המשכיר מתחייב בזאת לשתף פעולה עם השוכר בכל הנוגע להפסקת מתן השירות, והמשכיר ישפה ויפצה את השוכר בגין כל הוצאה, טענה ודרישה מנותן השירות או מכל גורם אחר הקשור להפסקת מתן השירות על ידי נותן השירות.

(4) להסרת כל ספק, האמור לעיל בסעיף 9.ה. יחול גם על מתן שירות על ידי המשכיר באמצעות עובדים שלו וגם על מתן שירות כל ההוראות והתנאים לכך המפורטים בחוזה הניהול התחזוקה.

ו. במעמד חתימת חוזה זה ימציא הקבלן לשוכר תצהיר שבו התחייבות כי לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה, לא יועסקו עובדים זרים כמפורט בהוראת תכ"ס, "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה", מס' 7.12.9.

ז. המשכיר או נותן שירות מטעמו מתחייב להמציא מיידית את כל האסמכתאות והאישורים הנדרשים לצורך בדיקת זכויות עובדי קבלן על ידי חשב המשרד או על ידי

משרד רואי חשבון המועסק על ידי חשב המשרד לביצוע מטלה זו.

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר.
- ב. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו, וחתירת המשכיר על חוזה זה היא יפוי כוח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בנייה ממוסד התכנון הנוגע לעניין לביצוע השינויים, בתנאי שלא ייעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- ג. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

11. תשלומי מיסים ומס ערך מוסף

- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל הנכס ישולמו על ידי המשכיר, ואילו מיסים, תשלומי ארנונה, אגרות ותשלומים אחרים החלים על הדייר במבנה, ישולמו על ידי השוכר (למעט ארנונה בגין מקומות חנייה).
- מודגש בזאת כי אם השוכר ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חנייה נוספים לשטחי החנייה של המושכר, האחריות לתשלום הארנונה של חניות אלה תחול על המשכיר או על בעלים של הנכס או על מפעיל החניון בלבד, אלא אם סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים. המשרד יישא בחיוב בגין מספר חניות שבהם ישתמש מידי חודש בחודשו, והוא שומר לעצמו את הזכות להקטין או להגדיל את מספר החניות בהתאם לצרכיו.
- ב. השוכר לא יישא בהיטל השבחה או בכל היטל או אגרה החלים על בעל הנכס או על הדייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במושכר או לגביו.
- ג. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות אלה: כיבוי אש, שילוט שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן 11.א. או 11.ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא ישלם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם בפעם.
- ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם על ידי השוכר, ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס בתוך שבעה ימים מקבלת התשלום. על אף האמור לעיל, אם מנהל המכס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי חוזה זה בהתאם לסעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, אזי ישלם השוכר את המס ישירות לשלטונות

המס והמשכיר יהיה פטור מהמצאת חשבונית מס.

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בנוזיקין

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

והנובעת מנזק הנגרם לשוכר על ידי המשכיר או נזק הנגרם לצד שלישי כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה (3)(ג) ו-(3)(ד) לעיל.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי-מילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.

פיגור של יותר מ-30 ימים בהחזר הוצאה כאמור, יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בפעם בתקנון כספים ומשק (להלן - תכ"מ, כמוגדר להלן).

יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל אשר המשכיר חב לו מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל מבנה שהוא. קיזוז זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דווקא מדמי השכירות הנוגעים למבנה המסוים שאליו מתייחסים האירוע והנזק.

(5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בנייה, עבודה או חומרים שאינם של השוכר, או מאי-עשיית תיקונים שהמשכיר או שחברת הניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה הניהול.

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

(7) (א) אירע למבנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכולו או במקצתו - בהתאם לליעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, זכאי השוכר לדרוש, והמשכיר מתחייב לשקם את המבנה שניזוק על מתקניו בתוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנזק.

(ב) לא בוצע שיקום מלא של המבנה בתוך זמן סביר בהתחשב בהיקף הנזק, אשר היה מאפשר לשוכר לחזור ולעשות בו את השימוש שבגינו נשכר על ידו, זכאי השוכר:

i. לקזז מתשלומיו על פי חוזה זה או בגין דמי שכירות עבור כל מבנה שהוא, את כל התשלומים שהיה זכאי להם המשכיר בגין התקופה שבה לא השתמש השוכר במבנה או בחלקו כאמור,

או

ii. לבטל חוזה זה בהודעה בכתב בכל עת לאחר קרות הנזק כאמור בסעיף קטן (7)(א) לעיל.

ב. ביטוח

(1) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כינון, בהתאם להנחיות ענבל חברה לביטוח בע"מ ולצרף את השוכר

כמבוטח משותף. כמו כן, מוותר המשכיר על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שייעשה על ידו יכלול ויתור על זכות שיבוב זו.

(2) כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

(3) המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי-תקינות המבנה ותחזוקתו.

לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף.

הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת.

גבול האחריות לאירוע או למקרה ולשנה לא יפחת ממיליון דולר ארצות הברית.

(4) השוכר מתחייב לדאוג לכסוי ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, מפני נזקים שהם תוצאה של פעילותו ושימוש במושכר.

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

(6) המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחבות ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות על ידי מבטח מורשה, כמפורט בסעיפי חוזה זה.

בכל עת שיחפוץ לשוכר עומדת הזכות לבדוק את תנאי הפוליסה והיקף גבולות האחריות המצויים בה. על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר פוליסה התקפה מיד עם דרישתה על ידי השוכר.

(7) המשכיר רושם לפניו שהביטוחים המוטלים על השוכר הם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ. מדי פעם בפעם יחול עדכון לגבי דרישות ביטוח שונות, והמשכיר מתחייב לפעול למלאן בהתאם להנחיית ענבל חברה לביטוח בע"מ.

בכל מקום בסעיף 12 זה שבו מופיעים המונחים "השוכר" ו-"המשכיר", פירושם "לרבות עובדיו ושלוחיו".

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

א. בכפוף לנאמר בסעיף 3.ב לעיל, מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו על פי חוזה זה לאחר או לאחרים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים, אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השימוש במושכר לאחר או לאחרים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.

ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרים בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה; (2) סילוק כל חוב שהוא חייב

- לשוכר במסגרת חוזה זה ; ו-3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה על ידי המשכיר לשיעור רצונו של השוכר.
- ג. הודיע השוכר בהודעה בכתב 30 ימים מראש לפחות למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אזי :
- (1) אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר ;
- (2) אם הודיע המשכיר לשוכר כי הוא אינו מסכים לביטול החוזה או לא ענה להודעת השוכר בתוך 30 הימים מיום הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה, פרט לסעיף 15, וזאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.
- ד. המשכיר יהיה רשאי להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הנמחה אם בשל טעות, בתום לב, ישלח השוכר תשלום כלשהו לפי הסכם זה נשוא המחאת זכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

- א. תקופת השכירות היא לחמש שנים מיום מסירת החזקה במושכר, כמתחייב מסעיף 6 לעיל.
- ב. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה על ידי השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר בכתב, לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לעניין, לפי העניין.
- ג. אם המושכר הוא חלק בלבד מהמבנה, והמשכיר הוא הבעלים של המבנה כולו או שטחים בו נוספים על המושכר (להלן - השטחים הנוספים), תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות, כלהלן :
- (1) כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים כלשהם במבנה, ישלח לשוכר בדואר רשום הצעה בכתב שבה יפורטו פרטי השטחים שהוא מציע להשכיר ותקופת השכירות המוצעת ;
- (2) בתוך 45 ימים מיום קבלת ההצעה יהיה השוכר רשאי להסכים לחתום על חוזה שכירות נוסף לגבי השטחים הנוספים בנוסח חוזה זה בשינוי תקופת השכירות ופרטי המושכר, והוא יכין את החוזה לחתימה וביול וישלח למשכיר. אם השוכר ידרוש ביצוע עבודות התאמה, יגיש פרוגרמה ומסמכים אחרים לצורך תכנון וביצוע עבודות ההתאמה כאמור בסעיף 5 לעיל ;
- (3) דמי השכירות ייקבעו על ידי השמאי הממשלתי או נציגו בהתאם לרשימה

השמאים המתעדכנת מדי פעם בפעם, לפי בקשת השוכר לאחר שתוכניות העבודה המאושרות אושרו מטעם השוכר כמפורט בסעיף 5 לעיל; לא דרש השוכר ביצוע עבודות התאמה, יגיש בקשה לשמאי הממשלתי בתוך 14 ימים מיום חתימת חוזה השכירות;

(4) סירב השוכר לשכור את השטחים הנוספים שהוצעו לו, או לא הגיב להצעת המשכיר בתוך התקופה של 45 ימים הנ"ל, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את השטחים שהוצעו כאמור לעיל כרצונו, ותבוטל זכות קדימה זו של השוכר לגבי אותם שטחים שהוצעו על ידי המשכיר, ובלבד שהמשכיר מתחייב כי לא ישתמש בשטחים הנוספים, בעצמו או באמצעות אחרים, ולא יאפשר לאחרים להשתמש בהם בייעוד שאינו משרדים ללא הסכמת השוכר לכך בכתב ומראש. על אף האמור לעיל, מתחייב המשכיר לא להשתמש או לא לאפשר לאחרים להשתמש בחלק כלשהו של המבנה שימוש שאינו הולם את השימוש של המושכר למשרד ממשלתי או שיש בו כדי להטריד או לפגוע בפעילות השוטפת של השוכר במושכר. אין באמור בסעיף זה לחייב את המשכיר להפסיק את השימוש בשטחים במבנה שהיה קיים ערב חתימת חוזה זה.

15. דמי שכירות

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

- (1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו.....
 - (2) דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום מסירת המושכר וישולמו על ידי השוכר למשכיר בגין כל רבעון בתוך 10 ימים מתחילת הרבעון, כשהתשלום הראשון יבוצע בתוך 30 ימים מיום מסירת המושכר ועד לסוף הרבעון שבו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).
- לצורך סעיף זה:

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

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

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

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

(2) אם המדד הקובע יהיה גבוה מן המדד היסודי, יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדד הקובע ביחס למדד היסודי ;
אם המדד הקובע יהיה נמוך מן המדד היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי ;
לצורך סעיף זה :

"המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות מפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש בחודשו, ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין לאו. ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף ;
"המדד היסודי" - מדד של החודש שבו נקבעו דמי השכירות הבסיסיים ;
"המדד הקובע" - המדד שפורסם בחודש הקודם לחודש שבו יש לשלם דמי שכירות ;

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

ג. כל חישוב בנוגע לתשלום דמי השכירות יבוצע על בסיס מספר של ימים בשנה ובחודש קלנדרי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום חודשי יוכפלו ב-12, ודמי השכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו ב-4, לצורך קביעת דמי השכירות השנתיים.

ד. דמי השכירות כאמור לעיל הם תשלום סופי למשכיר בגין השכרת המושכר לשוכר, ופרט לאמור לעיל לא ישולם למשכיר כל תוספת או סכום נוסף בגין שימוש השוכר במושכר.

16. התחייבויות המשכיר

א. במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, מתחייב המשכיר :

- (1) לא להתקין או להקים ולא לאפשר לאחר להתקין או להקים במבנה, עליו או קרוב אליו אנטנה או מכשיר אחר המקרין קרינה כלשהי היכולה להיות מסוכנת לגוף האדם ללא האישור של השוכר וללא כל אישור אחר על פי דין ;
- (2) לא לבנות ולא לאפשר לאחרים לבנות מבנה נוסף או אחר על המבנה, במבנה או קרוב אליו או בתוך מתחם המבנה ללא הסכמת השוכר ולפי תנאים שיסוכמו לכך ;
- (3) לרשום את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהזדמנות הראשונה, ואם לא ניתן לעשות זאת מייד אחרי חתימת חוזה זה, לרשום הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.

17. פינוי המושכר

- א. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, ולהחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ ובמצב תקין בהתאם לאחריותו לפי חוזה זה, ובכפוף לכך שהשוכר יהיה רשאי להחזיק במושכר תקופה סבירה נוספת שלא תימשך יותר מ-90 יום, וכל זאת אם מסיבות טכניות לא יוכל לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין. עבור התקופה הנוספת ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות יחסיים בהתאם למשך החזקה הנוספת.
- ב. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

18. ביקורים במושכר

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

19. תרופות במקרה של הפרה

- א. אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה, ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם על ידי כך לשוכר, ותהיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.
- ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב-360 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם על ידי כך למשכיר.
- ג. האמור בסעיפים קטנים 19.א. ו-19.ב. לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.
- ד. פיגור בתשלום דמי השכירות שאינו עולה על 30 ימים או 45 ימים במקרה של התשלום הראשון לפי חוזה זה, לא ייחשב כהפרת תנאי חוזה זה. ואולם במקרה של פיגור שעולה על 30 ימים או 45 ימים, לפי העניין, ישלם השוכר ריבית בשיעור החשב הכללי כנקבע מדי פעם בפעם בהוראות תכ"מ עבור תקופת הפיגור אשר נמשכת יותר מ-30 ימים או 45 ימים, לפי העניין.

20. תנאים לביצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה

1. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:

- (1) ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף או שהוא פטור מלנהלם, וכן אישור שהמשכיר נוהג

לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הני"ל.

(2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום על ידי נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עו"ד בהתאם לסעיף 2ב(ב)(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

(3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום על ידי נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עו"ד בהתאם לסעיף 2ב(ב)(2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:

א. כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל הזיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות, במועד ההתקשרות (מימוש האופציה) חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

ב. כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות (או מימוש האופציה) לא הוטלו על המשכיר או על בעל הזיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

(4) ימציא המשכיר לשוכר נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר המרשתת בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה", כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת 2013, וכן לא מצוין שהמשכיר הוא חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

2. לצורך סעיפים 1.1(2) ו-1.1(3) לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 2ב(א) ו-2ב(ב)(3) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

3. בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד מבקר המדינה אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, או שהוא פטור מלנהלם, וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הני"ל.

4. מדי פעם בפעם, במהלך קיום חוזה זה, השוכר רשאי לדרוש מהמשכיר בהיותו תאגיד, לרבות שותפות רשומה, להגיש לשוכר נסח חברה או שותפות, והשוכר יוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה שבה מוגש הנסח, ולגבי חברה יוודא השוכר בנוסף כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. אי-קבלת נסח כאמור בתוך 30 ימים ממועד הדרישה, יהיה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר

21. זכות קיזוז של הממשלה או משרד מבקר המדינה

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

22. הרשאה תקציבית

נציגי הממשלה החותמים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע חוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי.

23. הודעות

כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או במשלוח בדואר רשום או במשלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס, וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובת אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב. הודעה שתימסר ביד תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען ביום מסירתה, והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען שלושה ימי עבודה לאחר שנשלחה.

24. כתובות

המשכיר: _____

השוכר: משרד מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור

רחוב מבקר המדינה 2 ירושלים ת"ד 1081, מיקוד 9101001

ולראיה באים הצדדים על החתום:

המשכיר: _____

השוכר: _____

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

תאריך: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

התוספת הראשונה לחוזה השכירות

עקרונות המדידה

על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

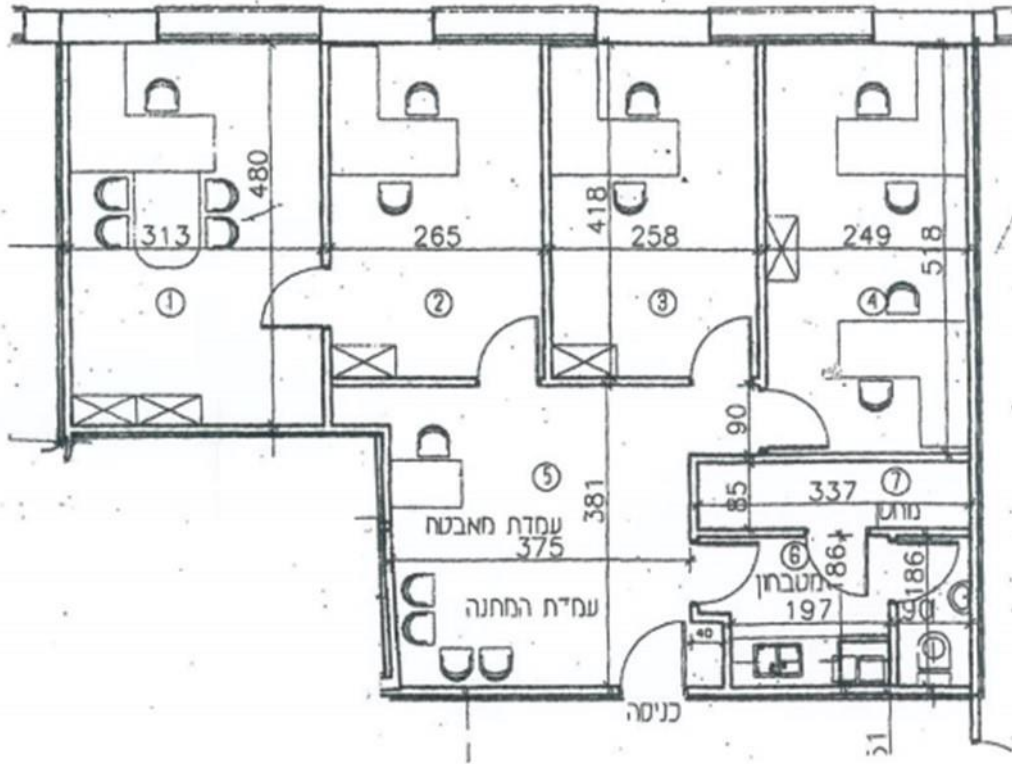
לעניין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגינם ישולמו דמי שכירות ודמי ניהול תחזוקה.

"שטחי שירות" - שטחים שעשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגינם לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומיסים מוניציפאליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות שטחי שירות וחדרי שירות: חדרי מכוונות מכל סוג שהוא; חדרי חשמל; חדרי סילוק ועצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פטיו פתוח ומקורה; מתקנים ומבנים מקורים ופתוחים על גג המבנה; פירים מכל סוג שהוא; מעברים וגשרים פתוחים ומקורים; מדרגות ומעברי מילוט וחירום; חללים "כוכים", מובלעות ושטחים שגובהם פחות מגובה סטנדרטי על פי התקן; חריגות בנייה; שטחים בקומות המרתפים ובקומות החניות, לרבות מבואות ומעברים אל המעליות והכניסות, מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש.

לצורך תשלום דמי השכירות ודמי ניהול התחזוקה יחולו **עקרונות המדידה לשטחים העיקריים** כלהלן: לקונטור המושכר נטו יתווסף חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחי ציבור אלה משמשים את השוכר. בכל מקרה במניין השטחים לתשלום לא ייכללו שטחי שירות ולא ישולמו דמי שכירות או דמי ניהול תחזוקה עבור שטחי שירות כמוגדר לעיל.

נספח ה' - דוגמה לתוכנית חלוקה נדרשת



נספח ו' לחוזה שכירות - כתב כמויות לדוגמה

כתב כמויות לדוגמה- לשכה בס"ג של 90 מ"ר				
				דף מס' 1
מספר סעיף	תאור	יח' מידה	כמות	מחיר יח' סה"כ
פרק 1				
עבודות פירוק והכנה				
תת פרק				
01.1 *עבודות פירוק והכנה				
1.1.010	עבודות הכנה הכוללות פירוק וסילוק קירות, ריצוף ואלמנטי בנין קיימים, פתיחת פתח, קידוח חורים בקירות בטון או בלוקים	קומפלט	1	
תת פרק 06.1				
דלתות עץ עם משקופי פח				
	דלת 'פלדלת' או שו"ע		1	
06.1.020	דלת עץ חד כנפית במידות 90/205 ס"מ להרכבה בפתח חדש	יח'	7	
תת פרק 06.2				
שונות				
06.2.010	*סורג קבוע לחלונות האחוריים ממסגרת ברזל שטוח מותקן מחוץ לפתח לפי תוכנית, לחילופין הוספת 'אל-סורג' לחלונות	קומפלט	1	
06.2.020	מראה זכוכית במסגרת אלומיניום במידות 60/40 ס"מ	יח'	1	
06.2.030	*התקנת מנעול מסטר לדלת כניסה	יח'	1	
06.2.040	*ארון עץ שתי דלתות למטבחון עליון פורמייקה+מלמין בחתך 32/70 ס"מ	מטר	1.6	
06.2.050	ארון עץ שתי דלתות למטבחון תחתון מדיקט סנדוויץ כולל פורמייקה מבחוץ ומבפנים בחתך 90/80 ס"מ	מטר	1.6	
06.2.060	*ארון כלי ניקוי 50/50/240 כולל מדף פנימי בגובה 2 מטר	קומפ'	1	
סה"כ				
פרק 07 מתקני תברואה				
תת פרק 07.1 מתקני תברואה				
07.1.060	צנורות גמישים מפוליאטילן מצולב למים קרים וחמים בקוטר 16 מ"מ X 2.3 מ"מ לרבות מתעל. מותקנים במילוי הרצפה ובקירות	מ	10	
07.1.070	מחלק למים מיציקת נחושת בקוטר 3/4" עם 2 יציאות בקוטר 16 מ"מ	יח'	1	
07.1.100	קופסא לסיום קצה צנור גמיש וחיבור לברז שופך או סוללה	יח'	2	
07.1.110	מגוף כדורי בקוטר 3/4"	יח'	1	
07.1.140	התחברות לקו מים קיים בקוטר 3"	קומפלט	1	
סה"כ				
תת פרק 07.2 מערכת ניקוז אוויר				
07.2.010	צנורות פוליאטילן קשיח (HDPE) מתוצרת "GEBRIT" בקוטר 50 מ"מ בין בבנין בין ברצפת הבטון ובין מתחת לבנין	מ	10	
07.2.020	מחסום רצפה 200/100 מ"מ מפוליאטילן (HDPE) עם מכסה רשת מתברג מפליז, מרובעת מצופה פליז	יח'	1	
07.2.030	קופסת ביקורת (מאסף) מפוליפרופילן בקוטר 100 מ"מ עם מכסה רשת מתברג מפליז, מרובעת מצופה פליז	יח'	2	

				תוספת עבור עטיפת בטון מזויין בעובי 15 ס"מ לצינורות תת-קרקעיים בקוטר 110 מ"מ	07.2.040
		10	מ'		
				סה"כ	
				קבועות תברואה	תת פרק 07.3
				אסלה חרסה סוג א' כולל מושב, מכסה כבד מפלסטיק ומיכל הדחה "מונובלוק" דו כמותי תוצרת "חרסה" או ש"ע	07.3.010
		1	קומפלט		
				מזרם שטיפה מפליז מצופה כרום בקוטר 1" לרבות צנרת הדחה	07.3.020
		1	יח'		
				כיור רחצה מחרסה לבן סוג א' תוצרת "חרסה" בגודל 52 ס"מ כולל משטח צדדי או ש"ע	07.3.030
		1	יח'		
				קערת מטבח מחרס לבן במידות 60/40 ס"מ כדוגמת תוצרת "חרסה" מותקן מושלם עם כל האביזרים וסיפון	07.3.040
		1	יח'		
				סוללה למים קרים	07.3.050
		2	יח'		
				ברז שופך למטבח ולח' שרותים	07.3.050
		2	יח'		
				סה"כ	
				ביוב ותעול	תת פרק 07.5
				צנורות PVC קשיח לביוב דרג 6 "עבה" בקוטר 160 מ"מ מורכבים באדמה עד עומק 1.2 מ'	07.5.010
		10	מ		
				סה"כ	
				סה"כ לפרק	
				נקודות	תת פרק 08.1
				נקודות מאור חד או דו-תכליתית אשר כוללת צינור בקוטר 16 מ"מ, כבלים עם מוליכים בחתך 1.5 מ"מ, מפסק זרם או לחצן למאור תקני יחיד או כפול רגיל או מוגן מים, עה"ט או תה"ט, או מאור מחליף ויציאה לגוף תאורה בקופסת חבורים ומהדקים	08.1.010
		15	נק'		
				נקודת 4 בתי תקע A16 בהרכבים, בקופסת מכלול שקעים כגון עדאפלט D14 או סימה בוקס או ש"ע	08.1.020
		8	נק'		
				נקודת בית תקע A16	08.1.030
		4	נק'		
				נקודת בית תקע מוגן מים A,IP4416	08.1.040
		2	נק'		
				נקודת חיבור לאביזר של מערכת גילוי וכבוי אש (כגון גלאי, מנות סימון, לחצן, צופר וכד') המורכב בתקרה אקוסטית או מעל לתקרה אקוסטית ובצמוד לתקרה או בקיר גבס ו/או בטון אשר כוללת צינור בקוטר 23 מ"מ עם חוט משיכה מניילון וקופסת חבורים מתאימה לחבור גלאי עשן	08.1.050
		3	נק'		
				סה"כ	
				צינורות	תת פרק 08.3
				צינור בקוטר 23 מ"מ, כבה מאליו	08.3.010
		100	מ'		
				סה"כ	
				מוליכים וכבלים	תת פרק 08.4
				חוטי נחושת עם בידוד PVC עבור הארקה מושחלים בצינורות ומחבורים בשני קצותיהם אל הלוחות או אל האביזרים השונים או בינה בקופסאות הסתעפות החוטים בחתך 10 מ"מ	08.4.010
		10	מ'		
				סה"כ	
				לוח חשמל	תת פרק 08.6



				08.6.010	מבנה לוח חשמל בהתאם לתכניות ובתוספת 30% מקום שמור. מערכת פסי צבירה תלת פזית לזרם A ³ 40 ופסי אפס והארקה עומדות בכוחות דינמיים של KA25 עומק הלוח לא פחות מ-200 מ"מ. המבנה יכלול פנלים ודלתות בחזית. מחיר הלוח יכלול הובלה והעמדה במקום
		1	יח'		סה"כ
				תת פרק 08.8	גופי תאורה
				08.8.010	ג"ת 60/60 הכולל 4 נורות פלואריסטיות של 20 ווט בתוך תקרה אקוסטית כולל רפלקטור נפרדת מותקנת בחלל התקרה הכולל משנק עין השופט וכו'
		16	יח'		
		1	יח'	08.8.020	ג"ת מוגן מים שקוע בתקרה אקוסטית
		4	יח'	08.8.030	גוף תאורה פלפונירה PL13W
		1	קומפלט	08.8.040	פנל אזעקה הכולל מערכת כיבוי מרכזי של תאורה ושל מ"א
				08.8.050	נקודת חיבור ליח' מפוח נחשון הכוללת צינור 23 מהלוח ועד ליחידה וכבל X32.5 ומאמת XA161
		3	קומפלט		סה"כ
				תת פרק 08.9	הארקות ואיטומים לשוחות
				08.9.010	פס מלבני עבור השוואת פוטנציאלים מורכב ליד לוח החשמל עשוי נחושת באורך 1.00 מ' בחתך 50/5 מ"מ כולל 15 ברגים בקוטר 3/8 עשויים פליז עם דיסקיות קפיציות ואומים, כולל חורים מותאמים לברגים, כולל חבור מוליכי הארקה
		1	יח'		
				08.9.020	נקודת הארקה תעלות חשמל ו/או תקשורת או תקרה אקוסטית או פונקציה מתכתית אחרת, כולל מהדקים להתחברות חוט הארקה גלוי שזור בחתך 16 מ"מ וחיבורם לפס השוואה
		3	נק'		סה"כ
					סה"כ לפרק
				פרק 09	עבודות טיח
				תת פרק 09.1	טיח פנים
				09.1.010	טיח פנים על קירות בטון וקירות בלוקים
		50	מ"ר		סה"כ
					סה"כ לפרק
				פרק 10	עבודות חיפוי וריצוף
				תת פרק 10.1	ריצוף רצפה
				10.1.010	ריצוף פנים באריחי גרניט פורצלן מחיר יסוד 80 ₪
		70	מ"ר		
				10.1.020	אספקה והתקנה שיפולים לני"ל בגובה 7 ס"מ כדוגמת הריצוף.
		60	מ"א		סה"כ
				תת פרק 10.2	חיפוי קירות
				10.5.020	חיפוי קירות באריחי קרמיקה כולל פינות אלומיניום בגוון קרמיקה עד גובה של 1.50 מ' -2.10 מ' בחדרים רטובים ומטבח. מחיר יסוד 45 ₪
		10	מ"ר		סה"כ
				תת פרק 10.8	שטחי ריצוף וחיפויים מיוחדים
				10.8.010	משטח מטבח שיש
		1.6	מ"א		סה"כ
					סה"כ לפרק

עבודות צביעה				פרק 11
				תת פרק 11.1
				צביעה על קירות תקרות
		מ"ר	150	11.1.010 צביעת קירות פנים בסופרקריל
		יח'	4	11.1.020 צביעת משקופים בסופרלק בגוון הדלת
				סה"כ
				סה"כ לפרק
עבודות אלומיניום				פרק 12
*עבודות אלומיניום				תת פרק 12.1
				12.1.010
		קומפלט	1	יחידת חלון שרתים החלפת כנף קיים בקנף קבועה, הוספת שפרוץ אופקי ופתיחה של החלון העליון בכנף על כנף והחלפת הזיגוג החלבי על פי הפרט
		קומפלט	1	12.1.020 הזזת דלת כניסה קיימת על פי התכניות והחלפת דלת קיים בחלון
		מ"ר	27	12.1.030 צלון וניציאני מאלומיניום "1 כדוגמת תוצרת חב" "צלון" או ש"ע להרכבה פנימית
		מ"ר	40	12.1.040 פויל ניילון מיוחד -ציפוי בטיחות (אל סורג בטיחות) בעובי 100 מיקרון שקוף (פנימי) להדבקה על הזיגוג הקיים
				סה"כ
מתקני מיזוג אוויר				פרק 15
				תת פרק 15.1
				מערכת מיזוג אוויר
		מ"א	20	15.1.010 צנרת מים שחורה ללא תפר סקידול 40 בקוטר "11/2"
		מ"א	20	15.1.020 כנ"ל אך "3/4"
		מ"א	20	15.1.030 בידוד לצינור "11/2" כולל קשתות והסתעפויות
		מ"א	20	15.1.040 כנ"ל אך "3/4"
		יח'	3	15.1.050 יחידת מפוח נחשון CFM 400 וטרמוסטט הפעלה+גופי חימום כולל ניקוז יחידה
		יח'	2	15.1.060 ברז ניתק "11/2"
				סה"כ
				תת פרק 15.3
				חשמל, פיקוד ובקרה
		קומפלט	1	15.3.010 מערכת אביזרי פיקוד והפעלה מושלמת למערכת י.מ.א.
		קומפלט	1	15.3.020 אינסטלציה חשמלית מושלמת לכח ולפיקוד (צנרת וחיווט) בין כל חלקי המערכת ולוחות החשמל
				סה"כ
				סה"כ לפרק 15
אלמנטים מתועשים בבניין				פרק 22
אלמנטים מתועשים בבניין				תת פרק 22.1
		מ"ר	5	22.1.010 תקרת שרתים: תקרת גבס ירוק מתפרקת לפי פרטי "אורבונד" X6060 או ש"ע
		מ"ר	65	22.1.020 *תקרת חדרים מתפרקת: גבס מחורר X60 INBAU8/18R 60BPB מינירלית עם מקדם בליעה 0.55 מיני ומקדם בלימה 35 דציבל ללא גבס אקוסטי שחור, קונסטרוקציה סמויה, צבע אקרילי.
		מ"ר	2	22.1.030 ביצוע פינות גבס לכיסוי צנרת
		מ"ר	30	22.1.040 מחיצות פנים: גבס 12.5 מ"מ: 2 לוחות מכל צד של המחיצה+לוח פנימי+בידוד צמר זכוכית עובי 50 מ"מ משקל 12 ק"ג/מ"ק.

		מ"ר	6	מחיצות פנים בשרותים ומטבחון מגבס ירוק: גבס 10 מ"מ לוח 1 מכל צד של המחיצה.	22.1.050
		מ"ר	70	בידוד אקוסטי תקרות פנים: צמר זכוכית 50 מ"מ 12 ק"ג/מ"ק צמוד לתקרת בטון	22.1.070
סה"כ					
פרק 34 מערכת גילוי אש ורכזת חלונות עשן					
תת פרק 34.1 מערכת גילוי אש ועשן ורכזת חלונות עשן חשמליים					
		קומפ'	1	רכזת גילוי אש אנלוגית-כתובתית כדוגמת תוצרת OCHICI סוויילקו או סימפלקס או ש"ע דגם המיועד ל-256 כתובות ועד-3 עניבות, כולל חייגן אוטומטי, כולל יחידת תוכנה עם לוח מקשים, יחידת ספק כוח ומטען VDC AC/24 80A-H 230V, יחידת מצברים ולגיבוי המערכת במשך 72 שעות A-H40, וכולל ספק כח ומטען לאלקטרומגנטים	34.1.010
		יח'	1	יחידת הפעלה מכותבת ומבוקרת להפעלת כיבויים	34.1.030
		יח'	8	גלאי עשן אנלוגי אופטי כתובתי	34.1.040
		יח'	1	צופר התראה אור קולי (נצנץ) להתקנה פנימית DB85	34.1.050
סה"כ					
סה"כ לפרק					

כתב כמויות עקרוני לתשתיות הולכה לתקשורת וביטחון

- א. בכתב כמויות זה יש התייחסות לאספקה והתקנה של תשתית הולכה בלבד.
ב. עבודת התקשורת, כבילה וציוד, תבוצע ע"י משרד מבקר המדינה.

מס"ד	תיאור	יחידת מידה	כמות	מחיר יחידה	סכום
1.	צינור כפיף מסוג "כבה מאליו" HFFR בקוטר של 36 מ"מ כולל חוט משיכה מניילון - מריכוז בוק קומתי לריכוז התקשורת בלשכה (שני מקטעים, 15 מטר כ"א).	מטר	30		
2.	תשתית לנקודת תקשורת "קומפלט" כולל שני (2) צינורות PVC כפיף, "כבה מאליו", HFFR בקוטר 23 מ"מ כולל 2 חוטי משיכה מניילון - ממסד התקשורת עד לנקודת הקצה.	יח'	11		
3.	מודול קצה לחשמל ותקשורת משולב בעמדה שקוע בקיר או בריהוט או להתקנה עה"ט לפי בחירת האדריכל, מתוצרת סימה, עדאפלטס וכדומה, המתאים ל-6 מקומות לפחות (4 חשמל ו-2 לתקשורת), כולל התקנה בעמדות עבודה, עמדות מדפסת/פקס ועמדות מאבטח וכולל חיבור חיבור יציב לצנרת מהסעיף הקודם, כולל סימול ושילוט.	יח'	11		
4.	תשתית לנקודת "שעון נוכחות" כולל צינור PVC כפיף, "כבה מאליו", HFFR בקוטר 23 מ"מ כולל חוט משיכה מניילון - ממסד התקשורת המקומי עד לנקודת הקצה.	יח'	1		

מס"ד	תיאור	יחידת מידה	כמות	מחיר יחידה	סכום
5.	מודול קצה לחשמל ותקשורת שקוע בקיר או בריהוט או להתקנה עה"ט לפי בחירת האדריכל, מתוצרת סימה, עדאפלטט וכדומה, המתאים ל-3 מקומות (2 חשמל ו-1 לתקשורת), כולל התקנה במיקום שעון נוכחות וכולל חיבור חיבור יציב לצנרת מהסעיף הקודם, כולל סימול ושילוט.	יח'	1		
6.	תשתית קומפלט לנקודת ביטחון, כולל צינור כפיף "כבה מאליו" HFFR בקוטר 16 מ"מ כולל חוט משיכה מניילון מריכוז התקשורת לנקודת קצה לביטחון (צינור תקשורת אחד לכל נקודת קצה ביטחון) וכולל סיום בקופסה 55 מ"מ לפי הצורך.	יח'	18		
7.	תשתית קומפלט לנקודת ביטחון יעודית (מצלמה, מוניטור, פנל חיווי), כולל צינור כפיף "כבה מאליו" HFFR בקוטר 23 מ"מ כולל חוט משיכה מניילון מריכוז התקשורת לנקודת קצה לביטחון (צינור תקשורת אחד לכל נקודת קצה ביטחון) וכולל סיום בקופסה 55 מ"מ לפי הצורך.	יח'	5		
8.	תשתית קומפלט לביטחון לדלת מבוקרת, כולל שני (2) צינורות PVC כפיף "כבה מאליו" HFFR בקוטר 23 מ"מ כ"א, כולל 2 חוטי משיכה מניילון - מריכוז תקשורת מקומי לקופסת P.V.C מעל הדלת בגודל 20x15x10 ס"מ (כולל מכסה פריק), + צנור בקוטר 16 מ"מ מהקופסה ליחידת המנועול החשמלי + צנור בקוטר 16 ס"מ מהקופסה למתג קרבה במשקוף + צנור בקוטר 16 ס"מ מהקופסה ללחצן פתיחה בצד הפנימי של הדלת + צנור בקוטר 23 מ"מ מהקופסה ליחידת אינטרקום/וידאופון מחוץ לדלת.	יח'	1		
9.	פלטת עץ מסוג "סנדוויץ'" מצופה צבע מגן כנגד מים ואש בעובי של 18 מ"מ, במידות של 85x200 ס"מ מצופה פורמייקה לבנה שתותקן 10 ס"מ מעל רצפת החדר בגב נישת התקשורת.	יח'	1		
10.	תעלת P.V.C במידות 3x1.5 ס"מ לניתוב כבילי תקשורת בריכוז התקשורת.	מטר	4		
11.	תעלת P.V.C במידות 6x4 ס"מ לניתוב כבילי תקשורת בריכוז התקשורת.	מטר	4		
12.	שקע סיקון 16Amp ממאמ"ת נפרד, מפזה נפרדת, כולל מעגל בלוח, תשתית, הזנה, שקע, וסימון (שקעים למסד התקשורת).	יח'	2		
13.	נקודות בית תקע בריכוז התקשורת והביטחון ונק' הארקה לפי הנחיות יועץ החשמל, כל זוג נקודות ממאמ"ת נפרד.	יח'	6		

נספח ז' - הצהרת סודיות של הזוכה

אני הח"מ _____ מצהיר ומתחייב בזה:

1. לא לגלות, לא להראות ולא למסור במשך התקופה שבה אתן שירותים למשרד מבקר המדינה ולאחר מכן לשום אדם או גוף שום סודות מסחריים ושום מידע הנוגע או הקשור במישרין או בעקיפין לעבודות שאבצע עבור משרד מבקר המדינה. לא אגלה ולא אמסור שום דבר הקשור לרכושו, לעסקיו, לענייניו, ללקוחותיו, לספקיו של המשרד ולאנשים או לגופים הקשורים בו או הבאים עימו במגע, לרבות נושאי מחקר ופיתוח של המשרד, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשרות עם לקוחות וספקים, שרטוטים, תוכניות, מסמכים וסודות בין שהסודות או המידע האמורים הגיעו אליי כתוצאה מעיסוקי כנותן שירות למשרד ובין שהגיעו אליי בדרך אחרת.
2. לעשות את כל הפעולות ולנקוט את כל הצעדים לבל ידלוף מידע לגורמים שאינם מורשים.
3. לא לעשות שימוש במידע כאמור לעיל שלא למטרות העבודה שנמסרה לנו, כולל העתקים וכו' שלא למטרות אלה.
4. להחתים לפי דרישת משרד מבקר המדינה כל עובד או נציג מטעמנו על טופס הצהרת סודיות שיסופק לנו על ידי המשרד.
5. ידוע לי כי על פי סעיף 118 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, גילוי מידע שלא לפי סמכות שבדין הוא עבירה פלילית, והאיסור בסעיף האמור חל גם על עובדיי וגם על קבלנים מטעמי.

חתימת הקבלן הזוכה

תאריך

נספח ח' - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

אני הח"מ _____ נושאת תעודת זהות שמספרה _____
מורשהגית חתימה מטעם _____ שמספרו (ח.פ. או ע.מ.) _____ (להלן -
המציע), לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק
אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. המציע פועל ומקיים חובותיו בעניין שמירת זכויות עובדים, לפי דיני העבודה ובכלל זה צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים החלים על המציע כמעסיק לעניין הספקת השירותים, לרבות בהתאם לחוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים), התשנ"א-1991 ובהתאם לחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1991 ומשלב שכר עבודה לעובדיו בקביעות כמתחייב מחוקי עבודה, צווי ההרחבה, ההסכמים הקיבוציים וההסכמים האישיים החלים עליו.
2. נכון למועד הגשת ההצעות, המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות, אזי במועד האחרון להגשת ההצעות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה. לעניין סעיף זה, "בעל זיקה", "הורשע" ו"עבירה" כמשמעותם בסעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
3. הנני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אישור עורך דין

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מרִגב' _____ המוכרות לי אישית או שזיהיתוה לפי תעודת זהות שמספרה _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליוה להצהיר את האמת, וכי יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה את כן, אישרה את נכונות הצהרתוה דלעיל, וחתמה עליה בפניי.

_____ שם
_____ חתימה וחותמת
_____ תאריך

נספח ט' - הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע

לכבוד

מדינת ישראל - משרד מבקר המדינה

אני תאגיד\מועמד _____ (להלן - המועמד) המציע את מועמדותי למתן שירותים, על פי הנדרש במסמכי מכרז זה, מצהיר ומתחייב בזה :

לפי מיטב ידיעתי ועל פי ייעוץ משפטי שקיבלתי, אין בהגשת הצעה זו ובביצוע השירותים המבוקשים במכרז 44/2020 לאיתור לשכה אזורית עבור נציבות תלונות הציבור בנצרת או בנוף הגליל (להלן - המכרז), משום ניגוד עניינים, עסקי או אישי, בשל עיסוק או תפקיד אחרים, שלי או של עובדיי או של קבלני משנה המעורבים בהצעה זו או בביצועה.

וכראיה להצהרתי זאת על החתום :

מספר ת"ז \ חברה \ שותפות \ עמותה

שם המציע

חתימה וחותמת

שם מלא של החותם בשם המציע

תאריך

נספח י' - הצהרה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-

1998

אני הח"מ _____ בעלות תעודת זהות שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

הנני נותנת תצהיר זה בשם _____ שהוא היא המציעה (להלן - המציע) המבקשות להתקשר עם עורך התקשרות מספר _____ לאספקת _____ עבור _____ . אני מצהירה כי הנני מוסמדת לתת תצהיר זה בשם המציעה.

(נא לסמן X במשבצת המתאימה):

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 לא חלות על המציעה.
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על המציעה והואוהיא מקיים אותן.

אם הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה:

המציעה מעסיקה פחות מ-100 עובדים.

המציעה מעסיקה 100 עובדים או יותר.

אם המציעה מעסיקה 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה:

המציעה מתחייבת כי ככל שיזכה במכרז יפנהתפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובמקרה הצורך לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

המציעה התחייבה בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, הואוהיא פנהתפנתה כאמור, ואם קיבלה הנחיות ליישום חובותיו **פעלה ליישומן** (אם המציעה התחייבה בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עימוה התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציעה מתחייבת להעביר העתק מהתצהיר שמסרה לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשרת כי ביום _____ הופיעה בפניי במשרדי אשר ברחוב _____ ביישוב או בעיר _____ מרגב' _____ שזיהתה עצמוה באמצעות תעודת זהות _____ או המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיוה כי עליוה להתצהיר אמת וכי יהיהתהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהתעשה כן, חתסוה בפניי על התצהיר דלעיל.

_____ חתימה

_____ חותמת ומספר רישיון

_____ תאריך