

תאריך: נובמבר 2023

10292829
לחתימת החשבת והמנכ"ל

116

אגף שירות המטפל : רשות חסות הנוער שם המסגרת : הוסטל "אל אמאן"

מול עמותת "תפארת בית חם". מספר עמותה: 513449173 סעיף תקציבי (חובה)
23.11.65.60

סמל מסגרת: 10719

הסכם עפ"י מכרז מספר 183/2014 פרוטוקול מספר 149/2023 החלטה מס' 10

מהות ההתקשרות: הארכת התקשרות (מימוש זכות ברירה לשנה העשירית)

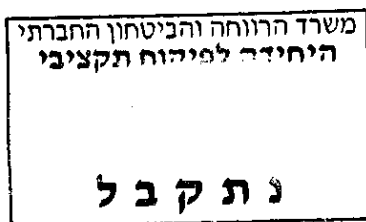
תקופת ההתקשרות מ- 1/1/24 עד 31/12/24

היקף ההתקשרות הנוספת 4,840,416 ₪ - (15,746 ₪ תעריף כולל סלים + 1,061 ש"ח תקן שכ"ד למושם לחודש) 24X מושמות X 12 חודשים)

מספר מכסות מאושרות (חובה) 24

סכום ערבות בנקאית /חלף (5% מסך ההתקשרות) 242,020 ₪ תוקף מיום 1/1/2024 עד יום 28/2/25.

ציון איתנות פיננסית



יש לצרף את האסמכתאות הבאות: נא לסמן V

1. חוזה מקורי כולל חתימות V
2. צילום פרוטוקול ועדת מכרזים V
3. אישור ניהול תקין לשנת V
4. חלף ערבות או ערבות בנקאית מקורית וצילום ערבות V
5. טופס נלווה לערבות או החלף V
6. במקרה של סמל מסגרת חדש יש לצרף פרטי מוטב

משרד הרווחה והביטחון החברתי
מנהל סיוע לבתי משפט ותקוו
זיו גרשוני
הממונה על המעונות
רשות חסות הנוער

שם איש קשר: חרות שטרית מספר טלפון

שם מנהל היחידה: זיו גרשוני חתימה תאריך

יש למלא את כל הפרטים הבאים לצערנו אי מלוי כל הפרטים וצורף האסמכתאות,
יעכב את אישור החוזה.

אישור החשבות:

מאשר:

בודק:

רושם:

86.11.23

93.11.23



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

החלטה מס' 10

פרוטוקול 149/2023

פרוטוקול משיבת וועדת המכרזים המשרדית לרכישות טובין ושירותים
שהתקיימה בירושלים ביום ב' 13.11.2023

חברים:

גב' אורה אברגיל, יו"ר הוועדה
רו"ח צופיה דידי, ס' חשבת המשרד
עו"ד תהילה פוגל, נציגת היועצת המשפטית
מרכזת הוועדה: גב' רונית אדלר

בקשה מס' 592

הנושא על סדר היום:

הארכת התקשרות עם הגופים הבאים שזכו מכוח מכרז 183/2014 מימוש זכות ברירה לשנה עשירית:

עמותת אותות (580031722) להפעלת הוסטל כוללני לנערים פוגעים מינית מרקע חרדי בירושלים "חברותא"

עמותת בית הצייר (580383529), להפעלת הוסטל "הבית בארנונה" לנערים בסיכון גבוה ובמצוקה קשה, במחוז ירושלים.

תפארת בית חם (513449173) הפעלת הוסטל "אל אמאן" למתבגרות בסיכון גבוה ובמצוקה קשה במחוז הצפון למגזר הערבי.

החלטת הוועדה: הוועדה מאשרת את ההתקשרות לפי תקנה 33(א) לתקנות חוק חובת המכרזים.

היקף ההתקשרות:

הארכת התקשרות מיום 01.01.2024 עד ליום 31.12.2024 בסך כולל של 12,010,176 ₪ לפי הפירוט הבא:

עמותת אותות - הוסטל "חברותא":

(13,405 ₪ תעריף + 1,117 ₪ סל נלווה ₪ + 1,061 ₪ תעריף שכ"ד) * 24 מושמים * 12 חודשים = 4,487,904 ₪

עמותת בית הצייר - הוסטל "הבית בארנונה":

16 מכסות דיירים X (12,851 ₪ תעריף לדייר + 1,117 ₪ סל נלווה) X 12 חודשים = 2,681,856 ₪

תפארת בית חם - הוסטל "אל אמאן"

(14,629 ₪ תעריף למושם + 1,117 ₪ סל נלווה + 1,061 ₪ שכ"ד לחודש) * 24 נערוות * 12 חודשים = 4,840,416 ₪

התשלום יהיה בהתאם לאיש המכסות בפועל.

התעריפים מתעדכנים מעת לעת ע"י ועדת התעריפים המשרדית.

תקנה תקציבית: 23.11.65.60 - מותנה בקיום תקציב בפועל ובאישור חוק התקציב מידי שנה לא תתבצע התקשרות עם הספק כל עוד לא נחתם חוזה ו/או כתב הזמנה חתום כדין.

הערות ונימוקים להחלטה:

עמותת אותות זכתה בהפעלת הוסטל לנערוות בטבעון "בית לילך" והוסטל כוללני לנערים פוגעים מינית מרקע חרדי בירושלים "חברותא". מיום 01.01.2015 לתקופה של חמש שנים. למשרד קיימת אופציה להארכת ההסכם בחמש שנים נוספות שנה בכל פעם, ועד לסך תקופת התקשרות של 10 שנים. הוסטל בית לילך נסגר וכיום העמותה מפעילה את הוסטל חברותא.





מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

עמותת "בית הצייר" זכתה בהפעלת הוסטל לנערים בסיכון – הוסטל "הבית בארנונה", בעיר ירושלים. הספק החל את מתן השירות ביום 01.01.2015 לתקופה של חמש שנים עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות, שנה בכל פעם, ועד לתקופת התקשרות של 10 שנים בסה"כ.

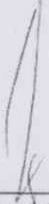
תפארת בית חס זכתה בהפעלת הוסטל "אל אמאן" למתבגרות בסיכון גבוה ובמצוקה קשה במגזר ערבי מכח מכרז פומבי מס' 183/2014. הספק החל את מתן השירות ביום 01.04.2015 תקופת ההתקשרות הינה לחמש שנים עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות, שנה בכל פעם, עד 10 שנים סה"כ. ביום 05.11.2019 פרוטוקול 106/2019 החלטה 25 אישרה ועדת המכרזים הארכה והרחבת התקשרות להשמה של 8 נערות נוספות לתפארת בית חס, אשר מפעילה את הוסטל אל אמאן מיום 01.01.2020 ועד ליום 31.12.2020.

התקשרות זו הינה למימוש זכות ברירה של המשרד הכלולה בחוזה שנכרת בעקבות מכרז וטעונה אישור ועדת המכרזים.

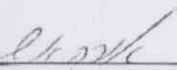
בהתאם לסעיף 3.2 להסכם התקשרות, הוועדה מאשרת מימוש זכות ברירה לשנה העשירית מיום 01.01.2024 ועד ליום 31.12.2024 בסך כולל של 12,010,176 ₪, במסגרת והתנאים הכלולים בחוזה שנכרת בעקבות מכרז פומבי מס' 183/2014 ובעקבות המלצת הגורם המקצועי.

הוועדה מנחה את הגורם המקצועי לסיים את הליכי המכרז (מ.פ. 1100), כך שיחל לפעול ביום 01.01.2025.

לעניין החלטת הממשלה מס' 1116 – הוועדה מורה כי יש לפרסם הסכם / הזמנה זה.


עו"ד תהילה פוגל


רו"ח צופיה דידי, ס. חשב המשרד


גב' נטלי ניסלי, יו"ר הוועדה





מדינת ישראל
משרד הרוחחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 183/2014

נספח הצהרה בדבר הסכמה לפרסום הסכס הסתקשרות

אני הח"מ 76-547 ת.ז. [REDACTED] מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן הצהרה זו בשם תפארת בית חס שהוא המציע (להלן - "המציע") המבקש להתקשר עם המשרד במסגרת מכרז מס' 183/2014, מכרז משלים למכרז 101/2014 - הפעלת הוסטלים למתבגרים/ות בסיכון גבוה ובמצוקה קשה. (להלן - "המכרז").

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת הצהרה זו בשם המציע.

ידוע לי כי ככל שאבחר כזוכה במסגרת המכרז, ההסכם שייחתם עמי יפורסם במלואו באתר חופש המידע המרכזי שכתובתו: www.foi.gov.il, וזאת בתוך חודש ימים מיום חתימתו בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1116 מיום 29.12.2013 שעניינה פרסום היתרים ומסמכי התקשרות בין רשויות המדינה לגופים פרטיים (להלן - "החלטת הממשלה"), כאמור בסעיף (סעיף במכרז) למכרז.

(יש לסמן X במקום המתאים)

☒ הנני מסכים לפרסם את ההסכם החתום על ידי במלואו.

☐ הנני מבקש שלא לפרסם את החלקים הבאים בהסכם, בשל היותם סוד מסחרי או מקצועי, בהתאם לאמור בהחלטת הממשלה, וזאת מהנימוקים הבאים (חובה לנמק ולפרט):

מס'	סעיף בהסכם	החלקים אשר המציע מבקש שישארו חסויים	נימוק הבקשה (מתוקף איזה חוק / אסמכתא)
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

* ניתן להוסיף שורות, ככל הנדרש, כל זמן שכל שורה כוללת את כל העמודות דלעיל. ידוע לי כי ההחלטה הסופית באשר לחסיון המידע המפורט לעיל תהיה נתונה אך ורק למשרד וכי המשרד יהיה רשאי, על-פי שיקול-דעתו הבלעדי, לדחות את התנגדותי לפרסום החלקים בהסכם שפורטו על ידי לעיל, בין היתר, אם מצא כי לא מתקיים חריג בדין לפרסום ההתקשרות או אם השתכנע כי בנסיבות העניין משקלו של האינטרס הציבורי בגילוי המידע עולה על עוצמת הנזק צפויה לי כתוצאה מפרסום המידע.

ידוע לי במידה והמשרד ידחה את התנגדותי לפרסום החלקים בהסכם שפורטו על ידי לעיל, הנני רשאי לעתור כנגד ההחלטה בתוך 21 ימים כאמור בסעיף 4(ז) להחלטת הממשלה. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן הצהרתי דלעיל אמת.

תפארת - "בית חס" בע"מ
חתימה/חותמת
515459173

76-547
שם החותם

16/11/23
תאריך



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 183/2014

ד' כסלו תשפ"ד
17 נובמבר 2023לכבוד
תפארת בית חם
ת.ד. 2378
נצרת - 1612302

הנדון: מכרז 183/2014, מכרז משלים למכרז 101/2014 - הפעלת הוסטלים למתבגרים/ות בסיכון
גבוה ובמצוקה קשה
מס' עוסק מורשה: 513449173

בהתאם לסעיף 3 "תקופת ההסכם", ההתקשרות אשר נחתם על ידכם במסגרת ההתקשרות הראשונה לזכייכם, ועדת המכרזים בישיבתה מיום ב' 13.11.2023 פרוט' מס' 149/2023 החלטה מס' 10, אישרה לכם הארכת ההתקשרות למימוש אופציה לשנה עשירית

עבור מתן השרות ישולם עפ"י תעריף כדלקמן:
(14,629 ₪ תעריף למושם + 1,117 ₪ סל נלווה + 1,061 ש"ח לחודש) * 24 נערו * 12 חודשים = 4,840,416 ש"ח

התשלום יהיה בהתאם לאיוש המכסות בפועל.
התעריפים מתעדכנים מעת לעת ע"י ועדת התעריפים המשרדית.

תוקף הארכת ההתקשרות הוא מ- 01.01.2024 עד 31.12.2024.

היקף הארכת ההתקשרות לתקופה הנ"ל סך של כ- 4,840,416 ₪.

ההתקשרות עבור מתן השרות, תהא כהסכם מסגרת והביצוע יהא מותנה בכיסוי תקציבי מתאים ובאישור הזמנות ע"י החשבות עפ"י תעריף של ועדת התעריפים המשרדית.

יש לצרף הודעה זו חתומה על ידי המציע למשרד הרווחה והשירותים החברתיים, רשות חסות הנוער, לידי גב' חרות שטרית, רח' ירמיהו ירושלים ת.ד. 1260 ירושלים 91012, בהקדם האפשרי.

לחודעה בכתב יש לצרף:

- ☐ כתב ערבות ביצוע / הוראת קיזוז בהתאם להיקף ההתקשרות (סך הערבות הינו 5% מהיקף ההתקשרות, תוקף הערבות המאושר יהא חודשיים לאחר תום ההתקשרות, דהיינו, תוספת של חודשיים מעבר לתקופת ההתקשרות המאושרת) והכל כנדרש בתנאי ההתקשרות הראשונה.
- ☐ נסח חברה/שותפות עדכני (אם הזוכה הינו חברה/שותפות).
- ☐ אישור ביטוח בנוסח אישור הביטוח האחד חתום על ידי חברת הביטוח התואם את תקופת ההתקשרות המאושרת.

אי צרף המסמכים כאמור תגרור עיכובים מיותרים בחתימת ההסכם, תחילת ההתקשרות ומועדי התשלומים.



אגף רכש, מכרזים והתקשרויות
רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה, ירושלים | טלפון: 02-5085508 | פקס: 02-5085942
www.molsa.gov.il | michrazim@molsa.gov.il | אתר ממשל זמין - www.gov.il



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 183/2014

לאור האמור לעיל תחילת ההתקשרות מ- 1.1.2024 עד 31.12.2024 עפ"י החלטת הוועדה
פרוט' מס' 149/2023 החלטה 10 מיום 13.11.2023

לבירורים נוספים יש ליצור קשר עם רשות חסות הנוער, גב' חרות שטרית טל: 02-5085844
מייל: HerutS@molsa.gov.il

בכבוד רב

אגף מכרזים
והתקשרויות לרכש

העתק: גזברות ראשית

שרות ממונה: רשות חסות הנוער
אגף מקצועי: מנהל אגף, מנהל שרות, תקציבן
ראש תחום מכרזים להתקשרויות ורכש
תיק המכרז 183/2014

חתימת הספק: שם: תפארת בית חם, עוסק מורשה: 513449173

תפארת - "בית חם" בע"מ
ח.פ. 513449173

חתימה וחותמת

16/11/23

תאריך

תפארת בית חם
שם המציע

183-4



אגף רכש, מכרזים והתקשרויות
רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה, ירושלים | טלפון: 02-5085508 | פקס: 02-5085942
www.molsa.gov.il | michrazim@molsa.gov.il | אתר ממשל זמין - www.gov.il

ר.נ.

1.8.2023

נספח הסכם שכירות

בין:

רחוב תאופיק זיאד, שפרעם
(להלן: המשכיר)

מצד אחד:

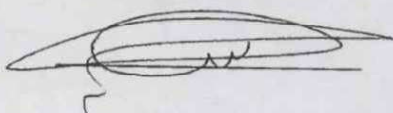
לבין:

חברת תפארת בית חם בע"מ
ח.פ. 513449173,
ת.ד. 2378, נצרת 1612302
(שתיקרא להלן ולשם הקיצור:
"השוכר")

מצד שני,

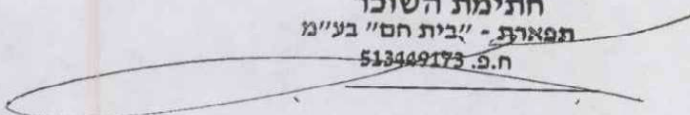
- הנספח להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות בלתי מוגנת שנחתם בין שני הצדדים ביום 10.2.2015 :
- הצדדים מצהירים ומסכימים לחידוש הסכם השכירות לעוד שנה, החל מ- 1.8.2023 עד 31.7.2024 לצורך הפעלת הוסטל למתבגרות בסיכון גבוה ומצוקה קשה - מכרז 183.2014 בפיקוח משרד הרווחה.
- אין שינוי ביתר תנאי וסעיפי ההסכם.

חתימת המשכיר



חתימת השוכר

תפארת - "בית חם" בע"מ
ח.פ. 513449173



הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בנצרת, ביום 10 לחודש פברואר 2015

בין:

רח' תאופיק זיאד, שפרעם 20200

(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

תפארת "בית חם" ח.ל.צ.ח.פ. 513449173
רח' העבודה 20 (א.ת.ג.) נצרת עילית 17000
ע"י מורשה ההתיימח שלה:
רמזי מטר ת.ז. מס' 028362002
(להלן "השוכר")

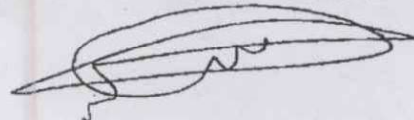
מצד שני

הואיל והמשכיר מצהיר כי הינו הבעלים הרשום והחוקי והמחזיק הבלעדי במושכר - כהגדרתו בהסכם זה;
והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה, לזמן ובתנאים, המפורטים בהסכם זה להלן;
והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם החדדיים, הכל בחתאם וכמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא וכותרות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד חימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.
- 1.3. למונחים להלן תהא בחוזה זה, המשמעות שבצדס:



המושכר: מבנה בשפרעם בכתובת: רחוב תאופיק זיאד
המורכב מ- שלוש קומות (ק. קרקע) (מעל לקומת המרתף), קומה א', וקומה ב' וחצר
פעילות (מול קומה א') הקיים על חלקה 18 גוש 10286 לרבות הזכות להשתמש בגג
למטרות תלית כביסה או כמחסן או אירועים/פעילויות וכו', וכן 4 מקומות חניה
צמודים למבנה כאמור בסעיף 14.3 להסכם.

המבנה: הבניין בו קיים המושכר.

מועד המסירה: כהגדרתו בסעיף 5 להלן.

2. אי תחולת חוק הגנת הדייר

2.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על כל תיקוניו
שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לרבות חוק או תקנה שהותקנו על
פי חוק הגנת הדייר או מכוחו, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי השוכר על-פי
הסכם זה, והשוכר אינו, ולא יחיה, דייר מוגן וכן לא יחא זכאי לאיזו שהיא זכות הנובעת
מהחוקים האמורים.

2.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת, כי לא שילם וכי אינו עתיד לשלם למשכיר
כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר יעשו במושכר,
אם יעשו, אינם ולא יקנו למבצעים ו/או לשוכר כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.

2.3. בעת פינוי המושכר לא יחיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן
אחר כלשהו.

3. השכירות ומטרתה:

3.1. המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר למטרת
שימוש במושכר כחוסטל למתבגרות במצוקה קשה וסיכון גבוה (מחמגר הערבי), וכל מטרה
חוקית אחרת בהתאם להחלטת השוכר - אך בתיאום וקבלת הסכמת המשכיר מראש, הכל בכפוף
לחוראות הסכם זה. המשכיר מתחייב שלא לסרב לשינוי מטרת השכירות כאמור אלא מטעמים
סבירים ומוצדקים בלבד.

3.2. המשכיר המציא לשביעות רצון השוכר מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית/מחוזית לתכנון
ובניה האחראית על האזור בו נמצא המבנה, אישורים מתאימים לפיהם ניתן להשתמש במושכר
למטרת השכירות האמורה לעיל. לרבות: חיתר בניה כחוק בהתאם לתוכניות חמצי"ב להסכם
כחלק בלתי נפרד ממנו, כולל כל האישורים הנדרשים על פי כל דין, אישור מתכנן הקונסטרוקציה
על עמידות המבנה בהתאם לתצחיר בתקנות התכנון והבניה.

המשכיר מתחייב להמציא מהרשות המקומית לתכנון ובניה האחראית על האזור בו נמצא
המבנה, כל אישור נוסף אשר יידרש ע"י השוכר ו/או חברת הבטוח של השוכר והדרוש לשם
הבטחת בטיחותם ושלומם של המשתמשים במושכר, ואישור חיבור מבנה לתשתיות (טופס
4 כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה).

3.3. המשכיר מצהיר ומאשר כי טיב ואופי הפעילות שתהיה במושכר, בהתחשב במטרת השכירות ידועה לו היטב וכי אין לו ולא תהיינה לו טענות מכל סוג שהוא עקב כך, לרבות לא טענה של מניעת רווחים נוכח קושי בהשכרת חלקים נוספים מהמבנה בשל הפעילות במושכר, ולמעט טענות הנובעות מהפרות תנאי הסכם שכירות זה.

4. מצב המושכר והתאמתו למטרת השכירות:

4.1. השוכר מצהיר, כי ראה, בחן ובדק את מיקום המושכר צורתו ושטחו ומצא אותם מתאימים לצרכיו, ומאשרים התאמתו וחלוקתו לשטחים כפי שידרש למטרת השכירות, והוא מוותר בזה על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למאפיינים הנ"ל של המושכר.

4.2. המשכיר יבצע על חשבונו את כל ההתאמות של מעטפת הבניין בהתאם לתוכניות המוצעות ובהתאם לדרישות המפורטות במכרז כולל: ריצוף, טיח, תרכבת חלונות ודלתות, פיתוח חיצוני, סורגים, עבודות אינסטלציה, הכנת חשמל למבנה 3 פאזי ועבודות חשמל, גידור חצר והצבת שער בכניסה, לא כולל עבודות גבס/ חלוקה פנימית של חדרים וכל הקשור אליהם לרבות עבודות גמר. הכל בהתאם לתוכניות ולהסכם המותנה שנחתם בין הצדדים בתאריך - 23.9.14 המצייב והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

4.3. מוסכם בין הצדדים כי למתנדסים ויועצים מטעם השוכר תהיה הזכות לבקר בכל עת במושכר בכדי לעמוד מקרוב על קצב בצוע העבודות ועל התאמתן לתוכניות ולדרישות השוכר (במתכונת פיקוח עליון). והמשכיר מתחייב להיענות לחערות ואו הוראות המהנדס מטעם השוכר בכל הנוגע לביצוע העבודות והתאמתן לתוכניות ועמידה בתקן הישראלי.

4.4. אין לראות בזכות הפיקוח העליון שניתנה לשוכר ואו למהנדסים מטעמו על בצוע המבנה אלא אך ורק, כאמצעי כללי להבטחת קיום התחייבויות המשכיר בהתאם לתנאי חוזה זה כלפי השוכר. על כן, ולהסרת כל ספק, מוסכם ומובתר בזאת כי, הפיקוח האמור לא ישחרר במאומה את המשכיר מכל התחייבויותיו ואו חובותיו ואו הצהרותיו כלפי השוכר למילוי כל הוראות חוזה זה ובצועה המושלם והתקין של העבודה לפי כללי הבצוע התקין ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, לא תוטל על השוכר ואו המהנדסים מטעמו - בכל הנוגע לעבודות ההתאמה המוזכרות בסעיף 4.2 לעיל - שום אחריות, מכל מין וסוג שהוא, כלפי גורם כלשהו, בגין ליקויי בצוע ואו שיטות בצוע ואו נוהלי בטיחות בעבודה, ואו מול משרד העבודה ואו כל משרד ואו גוף ואו מוסד ממשלתי אחר הנוגע לעניין, ואו מול צד ג' כלשהו. המשכיר יהיה האחראי הבלעדי והיחיד לכל ליקוי ואו אי התאמה בתוכניות ואו בצוע שלא בהתאם לדרישות לבצוע תקין של העבודות לפי כל דין לרבות בהתאם למפרט הכללי הבין משרדי (תספר הכחול) ואו שלא בהתאם לחוקים ואו לתקנות החלים על העבודה ואו על כל חלק ממנה.

4.5. למען הסר ספק מתחייב המשכיר לדאוג לכך כי חיבור החשמל יענה לדרישות תפקוד תקין של כל תקומות במבנה וכי לחץ המים יענה על דרישות איגוד ערים לשם הבטחת פעילות תקינה של המלבנה והמערכות בהתאם לדרישות השוכר ולפי כל דין. לשם הבטחת התאמת העבודות הנ"ל באחריות המשכיר להעסיק מהנדסים ויועצים מתאימים לשם הבטחת התאמת המבנה כאמור. המשכיר

מתחייב להעביר לשוכר העתק מחתוכניות הנ"ל ומדרישות היועצים השונים לעיונו ואישורו לפני חבצוע.

4.6 במידה וחשוכר יחליט להתקין במבנה מעלית, חדבר ייעשה על חשבונו, אולם החל משנת השכירות השלישית תקווז עלות המעלית שבה נשא השוכר, מדמי השכירות חמגיעים למשכיר, בפריסה לתקופה של 3 שנים. הוצאות התחזוקה של המעלית יחולו על השוכר בתקופה השכירות. למען הסר ספק מובהר כי המשכיר חייב להחזיר ולשלם לשוכר את עלות המעלית בכל מקרה, גם אם לא יתאפשר ביצוע קיזוז העלות מדמי השכירות בין בשל פינוי המושכר או מכל סיבה אחרת.

4.7 המשכיר מתחייב לחשלים את בצוע העבודות כאמור לעיל, במושכר בחתאם לדרישות השוכר כאמור לעיל ולשביעות רצונו, תוך תקופה שלא תעלה על 90 יום ממועד קבלת תודעת הזכיח שנתקבלה ב- 22/12/2014 והועברה למשכיר, כפי שנקבע בחסכם המותנה מיום 23/09/14.

4.8 המשכיר השיג היתר בניה כחוק מותאם לתוכניות כאמור לעיל ומסר אותו לשוכר, ולאחר השלמת העבודות כאמור לעיל, מתחייב המשכיר להמציא טופס 4 ואישור איכלוס עבור המושכר כחוק.

4.9 למען הסר ספק מובהר שכל העבודות והתשלומים והאגרות הדרושים לצורך הכנת וקבלת היתר הבניה כחוק לרבות אישורי כל המוסדות, לשם חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, בזק טל"כ) וכן הוצאות השלמת התוכניות המצ"ב לחסכם לתוכניות בצוע והשלמת תוכניות היועצים יהיו על חשבון המשכיר הבלעדי.

5. מועד המסירה:

5.1 בגמר העבודות וחיבור המבנה לתשתיות (מים, ביוב, חשמל, בזק וכו'), וקבלת האישורים הדרושים בחתאם לסעיף 4.9 לעיל, ייערך סיור קבלה למבנה בתשתיות המשכיר ומחנדס מטעמו, השוכר ומחנדסים יועצים מטעמו, לשם בדיקת העבודות ובדיקת התאמתן והתאמת המבנה לתוכניות, למפרטים ולפרטים בחתאם להוזה החתום בין הצדדים. השוכר באמצעות המחנדסים והיועצים מטעמו יוציא פרוטוקול קבלה ראשוני לליקויים ואו עבודות חטעונות תיקון ואו השלמה. בגמר בצוע התיקונים, ובאישור המחנדסים והיועצים של השוכר, ייערך סיור קבלה סופי לשם קבלת המושכר סופית.

5.2 השוכר יקבל את המושכר לחזקתו ושימוש מייך לאחר קבלת המבנה הסופית כאמור לעיל. התאריך הנ"ל ייחשב כתאריך התחלת השכירות.

5.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4 לעיל, חשוכר מצהיר כי עם קבלת המושכר לחזקתו ושימוש כאמור לעיל, לא תהיה לו כל טענה עתידית בכל הקשור להתאמת שטח המושכר וחלוקתו, למטרת השכירות וכי קבלת המושכר לחזקתו ושימוש בו יהיו ראיח מספקת לאמור בסעיף זה.

5.4 אין באמור בסעיף 5.3 לעיל משום ויתור של חשוכר לגבי כל ליקוי ואו קלקול אשר יתגלה בעתיד והנובע מבצוע לקוי של העבודה ואו מרמת הגמר שלה ואו מטיב החומרים ואו העבודות אשר בצע המשכיר במושכר. אחריות המשכיר לטיב העבודות בחתאם לחוק הינה בלעדית.

6. תקופת השכירות והאופציה

- 6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם, ומכל חפץ ואו תנאי אשר מונע ואו עלול למנוע מהשוכר את השימוש במושכר למטרותיו, לתקופה של **שלוש שנים החל ממועד המסירה** כהגדרתו בסעיף 5 לעיל. (להלן: "**תקופת השכירות**").
- 6.2. לשוכר ניתנת בזאת האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנתיים וכן לעוד 5 תקופות עוקבות נוספות בנות שנה כל אחת (להלן: "**תקופות האופציה**"), ובלבד שהשוכר הודיע למשכיר על רצונו לממש את האופציה בהודעה מוקדמת בכתב של 90 יום (להלן: "**הודעה מוקדמת**") ובתנאי שהשוכר לא הפר את הוראות הסכם השכירות.
- 6.3. למען הסר ספק מובהר כי בתקופות האופציות יחולו על הצדדים כל הוראות הסכם זה בשינויים המחוייבים, לרבות לעניין דמי השכירות.
- 6.4. במידה והשוכר יעזוב ואו ינטוש את המושכר לפני תום תקופת השכירות, וזאת מכל סיבה שאינה נעוצה ואו נובעת ממעשה ואו מחדל של המשכיר העומדים בניגוד להוראות הסכם זה או לדין, יהא השוכר חייב בכל התשלומים לפי הסכם זה עד תום תקופת השכירות, וזאת בכפוף לחובת המשכיר להקטין נזקיו ולפעול בשקידה להשכרת המושכר לשוכר אחר, ובמקרה זה יהיה השוכר פטור מהתחייבותו עפ"י סעיף זה.

7. דמי השכירות

השוכר ישלם למשכיר, דמי שכירות על פי הפירוט כדלקמן:

- 7.1. **בשנה הראשונה של תקופת השכירות**, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 16,666 ש"ח (שקלים חדשים כולל מע"מ (במידה ויידרש תשלום מע"מ), 200,000 ₪ שנתי (בשנה ראשונה). **החל משנה שנייה של תקופת השכירות** והאלה כולל כל תקופות האופציה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 19,166 ש"ח (שקלים חדשים), 230,000 ₪ שנתי (כולל מע"מ במידה ויידרש תשלום מע"מ).
- 7.2. **תוך 5 ימים ממועד החתימה על הסכם זה ישלם** השוכר למשכיר ע"ח דמי השכירות סך 315,000 ₪ (המחווים מלוא דמי השכירות עבור שנה ראשונה ומחצית דמי השכירות לשנה השניה).
- עד ליום 01.9.2015 ישלם השוכר למשכיר את יתרת דמי השכירות לשנה השניה בסך של 115,000 ₪.
- החל משנת השכירות השלישית, ובמשך תקופות האופציה, ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות, עבור כל חודש שכירות מראש ביום ה-5 מכל חודש בגינו הם משולמים / או תשלום אחד שנתי מראש שישולם ע"י השוכר בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המשכיר.
- 7.3. **להקלת הגבייה** (החל מהשנה השלישית) יפקיד השוכר בידי המשכיר מדי שנה בתחילת שנת השכירות לפי מועד המסירה, 12 המחאות מעותדות עבור 12 חודשי השכירות העוקבים, חערוכות לטובת המשכיר בלבד, וכל אחת מהן בסכום דמי השכירות לחודש שכירות אחד.

7.4 ההמחאות הנ"ל יהיו תשלום על חשבון בלבד ויחשבו כנפרעים רק לאחר פירעון ההמחאות בפועל.

7.5 המשכיר מתחייב להציג את הוזמאות לפירעון במועד הנקוב על גבי כל המחאה, ובמקרה של איחור בהצגת המחאה, העולה על 10 ימים ממועד הנקוב בהמחאה, כי אז יהיה על המשכיר לפנות תחילה לשוכר ולקבל אישורו בכתב להצגת ההמחאה לפירעון.

8. מסים ותשלומים אחרים

8.1 במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, ישלם השוכר, במועד הקבוע לכך על פי דין, בנוסף לדמי השכירות החלים עליו על פי הסכם זה, את כל התשלומים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או חממשלתיים ו/או האחרים, החלים ו/או שיחולו על השוכר ו/או על המושכר בקשר עם החזקה ו/או השימוש במושכר לרבות ומבלי לגרוע, בגין אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה, ו/או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו ואשר חלים על השוכר בהתאם לכל דין ו/או הסכם זה.

הצדדים יודיעו לכל הגופים ו/או הרשויות המתאימות על מועד קבלת החזקה על ידי השוכר במושכר וידאגו להעביר את החיוב בגין חשבונות חמים ו/או חטלפון ו/או החשמל ו/או העירייה ו/או כל חשבון אחר החל על המושכר ואשר מחובת השוכר לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה ולפי כל דין, על שם השוכר עד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין.

8.2 השוכר מתחייב להמציא למשכיר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת סבירה אחרת לפי בקשת המשכיר, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים, החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.

8.3 לא שילם השוכר תשלום, החל עליו על-פי הסכם זה, יהא רשאי המשכיר, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיו, לשלם במקום השוכר את התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום למשכיר בתוספת ריבית פיגורים בשיעור תנהוג במשיכת יתר חריגה בבנק הפועלים לגבי חשבונות חח"ד, ובלבד שהודיע על כך המשכיר לשוכר, בכתב, שבועיים מראש והשוכר לא שילם את הסכום המתחייב תוך תקופת ההודעה המוקדמת.

9. השימוש במושכר

9.1 השוכר מתחייב לשמור על ניקיונו של המושכר וסביבתו, להשתמש במושכר למטרת השכירות בלבד, באופן זהיר וסביר ובאופן שלא יגרום לכל מטרד של ריח, זוהמה או עשן.

9.2 השוכר יאפשר למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס למושכר בזמנים סבירים, בתיאום של שבוע מראש עם המשכיר, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראותו לצדדים שלישיים.

9.3. תיקונים במושכר

9.3.1 השוכר מתחייב להודיע למשכיר על כל נזק, ליקוי, פגם או קלקול שיתגלו במושכר מייד עם גילויים.

9.3.2. חיה הליקוי ו/או הפגם שנמצא במושכר נובע מבלאי רגיל או כתוצאה מבצוע לקוי של העבודות שביצע המשכיר במושכר, מתחייב המשכיר בזאת לתקן על חשבונו כל ליקוי ו/או פגם כאמור ולפצות את השוכר בגין כל נזק שעלול להיגרם לשוכר עקב אותו ליקוי או פגם, וזאת תוך זמן סביר שלא יעלה על 10 ימים ממועד שיודע השוכר למשכיר על הליקוי או הקלקול כאמור בכתב.

9.3.3. תיקון חליקויים ע"י המשכיר כאמור יעשה בתיאום עם השוכר ובאופן שלא יפרע לפעילות השוטפת של השוכר במושכר.

9.3.4. חיה הליקוי ו/או הפגם תוצאה של שימוש בלתי סביר מצד השוכר, כי אז יהיה על השוכר לתקן על חשבונו, תוך זמן סביר, ולחודיע על ביצוע תיקונים כאמור למשכיר, של כל נזק, ליקוי או קלקול שייגרמו למושכר במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין, למעט נזק, ליקוי או קלקול הנובעים מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במסגרת הפעילות של השוכר במושכר.

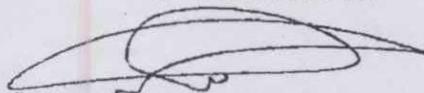
9.3.5. לא ביצע צד לחסכם תיקון שחייב בביצועו על פי הסכם זה, רשאי הצד שכנגד (אך לא חייב), מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לבצעו על חשבונו הצד האחר, ובלבד שחודיע, בכתב על דרישתו לביצוע התיקון האמור, וחצד האחר לא ביצעו תוך חמועד הנקוב בדרישה. במקרה שכזה, ישיב הצד החייב בביצוע התיקון לצד שכנגד כל סכום סביר שהוצא ו/או יוצא על ידו לביצוע התיקון כשחוא נושא ריבית בשיעור של ריבית חריגה הנהוגה, באותו מועד, בבנק הפועלים, בחשבונות חח"ד.

9.4. שינויים והתאמות במושכר:

9.4.1. השוכר לא יחיה רשאי לבצע שינויים והתאמות במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור המשכיר לכך מראש ובכתב.

9.4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.4.1 לעיל, בכל מקרה בו בצע השוכר שינוי ו/או שיפוץ במושכר ו/או הוסיף לו תוספת מבלי שקיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב יהיה המשכיר זכאי לדרוש מהשוכר לחסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב לעשות כן, על חשבונו תוך זמן סביר עם קבלת דרישה כני"ל או לחלופין, על פי שיקול דעתו הבלעדית של המשכיר, להותיר את השינוי, ובתום תקופת השכירות, בין עקב סיום התקופה המלאה ובין עקב ביטול החסכם, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של המשכיר ויראוהו כחלק מהמושכר, מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי. אין באמור בסעיף זה לעיל על מנת לגרוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין.

9.4.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי לשוכר תהיה זכות לבצע שינויים פנימיים בחלוקה מבלי לחרוס קירות, למשל ע"י חוספת מחיצות גבס לחלוקת חדר לשניים וכד', מבלי לקבל חסכמת המשכיר לכך.



9.4.4. למען חסר ספק מובחר כי ריהוט קבוע /או נייד שיציב השוכר במושכר, או התאמות שערך השוכר בהתאם לחסכם זה, לרבות מערכת גילוי עשן, מזגנים, מערכת כריזה, מצלמות, דלתות וכיוצ"ב, אינם בבחינת ביצוע שינויים לצורך סעיף זה, וכל הריהוט ו/או הציוד ו/או המערכות שיכניס השוכר למושכר יהיו רכושו הבלעדי של השוכר והשוכר יהיה רשאי לפרק כל ציוד ו/או ריהוט כאמור ולקחת אותו בעת פינוי המושכר, והוא מתחייב לתקן כל נזק שייגרם כתוצאה מפירוק הציוד או הריהוט כאמור.

10. ביטוח המושכר:

- 10.1 השוכר מתחייב לבטח את המושכר ואת הרכוש שיובא על ידו למושכר כנגד הסיכונים המקובלים של אש, נזקי מים, התנגשות, פריצה ונזקים בזדון בגבול אחריות עד לסך של 3,000,000 ₪.
- 10.2 השוכר יבטח את אחריותו כלפי צד שלישי בגבול אחריות עד לסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולכל תקופת הביטוח.
- 10.3 באחריות השוכר לבטח את עובדיו בביטוח חבות מעבידים.
- 10.4 בפוליסות כלפי צד ג' וביטוח מבנה יתווסף שמו של המשכיר כצד לפוליסה וכמבוטח נוסף.
- 10.5 השוכר יישא באחריות על פי דין לכל פגיעה, אובדן, נזק והפסד שיגרמו למשכיר, לשוכר, מנהליו, עובדיו והבאים מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות דיירי המושכר וחמשתמשים בו ו/או מבקריו, ברשלנות של השוכר ועובדיו, הקשורה לפעילות של השוכר במושכר.
- 10.5 השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל תביעה שתוגש נגד המשכיר בגין פגיעה, אובדן, נזק או הפסד, להם אחראי השוכר כאמור לעיל, ובלבד שהמשכיר ימסור לשוכר התראה מיידית על כל תביעה וייתן הזדמנות לשוכר להתגונן כנגדה בשיתוף פעולה מצד המשכיר.

11. חשבת ההסכם

- 11.1 מוסכם כי השוכר לא יהיה רשאי להעביר זכויותיו עפ"י חוזה זה, כולן או מקצתן, לידי צד ג' ולא יהיה רשאי להשכיר את המושכר כולו או בחלקו בשכירות משנה לצד ג', אלא לאחר קבלת הסכמת המשכיר בכתב ומראש.
- 11.2 המשכיר רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, לרבות זכויות המשכיר לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיו של המשכיר במושכר.

12. ביטול ההסכם

מבלי למעט ו/או לפגוע בכל זכות ו/או סעד של הצדדים בקשר להפרה יסודית של תנאי מתנאי הסכם זה (כפי שיפורט בהמשך) על ידי הצד שכנגד (לרבות תביעת נזקים, הפסדים והוצאות), רשאי כל אחד מהצדדים לבטל הסכם זה בכל מקרה בו הפר הצד שכנגד הפרה יסודית את הסכם זה ובלבד שנתן לצד שכנגד הודעה מוקדמת של 14 ימים וההפרה לא תוקנה תוך התקופה כאמור.

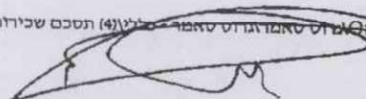
כהפרה יסודית לצורך הסכם זה תיחשב הפרת תנאי אחד או יותר מהסעיפים: 4, 7 לעיל.

13. סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר

- 13.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר מייד בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה לפי העניין, או אם ידרוש המשכיר את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 12 לעיל, תוך זמן סביר ממועד קבלת הודעת המשכיר, ולחזיר את המושכר למשכיר כשתוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, כשהוא במצב תקין, בהתחשב בבלאי רגיל וסביר עקב שימוש השוכר במושכר כפוף לאמור בסעיף 13.2 לחלן.
- 13.2. לא פונה השוכר את המושכר כאמור לעיל, ומבלי לפגוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין, ישלם השוכר למשכיר דמי שימוש קבועים מראש בסך 1000.00 שקלים, צמודים למדד המחירים לצרכן, בגין כל יום אחור. מוסכם בין הצדדים, כי אין בפיצוי הנ"ל כדי לפגוע בזכותו של השוכר לתבוע פיצויים המגיעים לו עפ"י כל דין ו/או הסכם זה.

14. שונות

- 14.1. מוסכם כי גג המבנה של המושכר יהיה נתון לשימוש השוכר למטרותיו ובין היתר: לתליית כביסה או כפינת עישון או פעילויות/אירועים השייכים לפעילות ההוסטל וכו' וכן להצבת כל מתקן אשר יידרש לו לצורך הפעלת המושכר ובין היתר: מתקני ומערכות מיזוג אוויר (לרבות תעלות חיצוניות במידה ויידרש), אנטנות טלוויזיה ו/או צלחות לקליטת שידורי לוויינים, תעלות ו/או תעלות רשת וכן כל צינור ו/או מוביל מכל סוג שהוא לצורך מעבר מערכות חשמל ו/או תקשורת ו/או מתח נמוך מכל סוג שהוא, צנרת מים ו/או ביוב ו/או ניקוז וכד', בתנאי שיעשה בהתאם להוראות חוקי התכנון והבניה ו/או השגת היתר ו/או אישור מהועדה המקומית.
- 14.2. כמו כן מוסכם כי לשוכר תהיה הזכות להציב ו/או להעביר על חזיתות המבנה כל מתקן ו/או צינור ו/או שרוול ו/או קו של התשתיות הדרושות: חשמל, מצלמות, אבטחה, תקשורת, מתח נמוך, קווי ניקוז וכד', וכן מנועי מזגנים (מפוצלים) ו/או מזגני חלון ו/או כל גוף תאורה נוסף לצורך תאורת בטחון ו/או חצר וכן שלטים בכל גודל וצורה שהיא, אך זאת לאחר קבלת אישור המשכיר בכתב ומראש.
- 14.3. המשכיר מתחייב לספק לשוכר ארבעה מקומות חניה בסמוך למבנה אשר ייוחדו לרכבי השוכר ו/או מי מטעמו בלבד.
- 14.4. למען הסר ספק מובהר כי הקניית מקומות חניה לשוכר ו/או זכות שימוש לשוכר בחזיתות, בחצרות ו/או בגג המבנה של המושכר לא תזכה את המשכיר בכל תשלום נוסף מעבר לדמי השכירות כקבוע בהסכם זה, ולא תחייב את השוכר בכל תשלום נוסף שהוא מעבר למה שנקבע בהסכם זה לעיל.
- 14.5. שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 14.6. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הינן כמופיעות במבוא לחוזה. לגבי השוכר, תחא גם כתובת הדירה, לאחר החתימה על חוזה זה, ובמשך כל תקופת השכירות על פי חוזה זה, כתובת נוספת.
- 14.7. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו, לכתובות דלעיל תיראה כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות ממועד שגורה בדואר רשום; כל הודעה אשר תשלח על ידי צד למשנהו באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לפרטים דלעיל, תיראה כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר המועד המוטבע על אסמכתת המשלוח שלה.



15. נספחים מצורפים:

הנספחים שלהלן מצורפים לחוזה/הסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

נספח א' : היתר בניה.

נספח ב' תוכניות ומפרטים:

תוכנית א-1 קומת קרקע. (תאריך התוכנית _____).

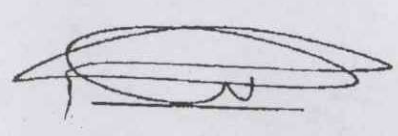
תוכנית א-2 – קומה א'. (תאריך התוכנית _____).

תוכנית א-3 – קומה ב'. (תאריך התוכנית _____).

נספח ג' : הסכם מותנה מתאריך 23.9.14 שהוגש למכרז.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חשוכר


המשכיר

10/8/2015

כרית' לאור חתימת
משכיר בפני ה'סכם

כר עו"ד אליאס אבו-זלף
מ-2007