

מכרז 10/16

שכירת חנות
בכניסה למועדון
הספורט
שהם

12/2016

מסמך מס' 1 – תנאים כלליים

החברה הכלכלית שהם בע"מ - מכרז פומבי מס' – 10/16 (להלן: "המכרז")

כללי

1. החברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן: "החברה"), מזמינה בזאת הצעות לשכירת חנות יחידה א' – בשטח של 38 מ"ר.
2. החנות ממוקמת במבנה בכניסה למועדון הספורט, (להלן: "המבנה"), במקרקעין הידועים כמגרש 8095 מחלק 1 גוש 6858, בשהם (להלן: "המקרקעין"). ראה – נספח א' (להלן: "המושכר").
3. השוכר יעשה שימוש במושכר לצורך ניהול חנות למכירת מוצרים משלימים כגון מוצרי ספורט, מוצרי טבע ובריאות, טיפולים אלטרנטיביים, מספרה, קוסמטיקה, ספא וכד' במבנה הנמצא במועדון ספורט שהם. השוכר מצהיר מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט לשימוש במושכר למכירת מוצרים משלימים למועדון ספורט. מודגש כי מכירת מוצרים משלימים בהסכם זה הינו כל פעילות המפורטת בסעיף זה או פעילות אחרת עליה נתקבל אישור המשכיר לפעילות מראש ובכתב. יתר תנאי השימוש במושכר יהיו בהתאם לפירוט שמסמך חוזה ההתקשרות (מסמך 2 למסמכי המכרז- חוזה שכירות). שכירות לדייר משנה תאושר אך ורק בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה השכירות.
4. התשלומים החלים על השוכר מפורטים בהסכם השכירות, וכוללים דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה, חשמל, ביטוח ותשלומים נוספים כמפורט שם.

תקופת ההתקשרות

5. תקופת השכירות והשימוש בחנות לפי מכרז זה הינה למשך 36 חודשים. למשכיר תינתן אופציה להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות אופציה נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. הארכת תקופת השכירות לתקופת האופציה תותנה בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, וזאת בהתאם לצרכיה מעת לעת ולפי שיקולים שונים כגון הצורך בגיוון עסקים בתחום המועצה וכיוצ"ב.
6. מסמכי המכרז הם:

6.1. מסמך מס' 1 – מסמך תנאים כלליים להשתתפות במכרז.

6.2. מסמך מס' 2 - חוזה המכרז, על כל נספחיו.

6.3. מסמך מס' 3 – נוסח הצעת המשתתף במכרז.

תנאי סף להשתתפות במכרז

7. רשאים להשתתף במכרז מציעים - יחיד ו/או תאגיד – העומדים בתנאי הסף הבאים, ואשר יצרפו יחד עם הצעתם את המסמכים המאמתים זאת:
 - 7.1. יחיד ו/או תאגיד המנהלים ספרים כדין, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
 - 7.2. במקרה של תאגיד, תידרש הגשת העתק תעודת התאגדות ואישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד על מסמכי המכרז.

רכישת מסמכי המכרז:

8. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי החברה הכלכלית שהם, תמורת סך של 650 ₪ אשר לא יוחזרו בשום מקרה. עם רכישת מסמכי המכרז יש למסור למועצה: מס' טלפון, כתובת דואר ומס' פקס לקבלת דברי דואר מהחברה במקרה של שינויים במסמכי המכרז או בעת הצורך להעברת הודעות.

הוצאות המכרז

9. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, תחולנה על המציעים.

שינויים במסמכי המכרז

10. החברה תהיה רשאית להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. שינויים ו/או תיקונים כאמור, יכול שיוכנסו ביוזמת החברה ו/או בתגובה להתייחסויות מציעים. השינויים יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו לידיעת כל המציעים שרכשו את מסמכי המכרז בכתב, לכתובת שנמסרה על ידי המציעים במועד רכישת מסמכי המכרז, או בפקס למספר שיימסר על ידי המציע.

ההצעה ונספחיה

11. הצעות המשתתפים במכרז תוגשנה על גבי הטפסים המסומנים כמסמך מס' 3 למסמכי המכרז.

11.1. להצעות המשתתפים יצורפו האישורים כדלקמן:

11.1.1. אישור על ביצוע ערבות בנקאית לתקופת המכרז, כאמור להלן.

11.1.2. אישור תקף על ניהול ספרים כדין, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.

11.1.3. אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.

11.1.4. לתאגיד - אישור על רישום התאגיד וכן אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.

11.1.5. את כל מסמכי המכרז כולל חוזה המכרז על כל נספחיו, כשהם חתומים בכל עמוד ע"י המציע.

11.1.6. העתק קבלה עבור רכישת מסמכי המכרז.

11.1.7. במסגרת ההצעה יפרט המציע מהי פעילותו העסקית/המקצועית, ומהו השימוש המבוקש במושכר.

11.2. תוקף ההצעה יהיה ל – 120 יום מהמועד האחרון להגשת המכרז וזו תישאר בתוקפה עד למועד זה אף לאחר בחירת מציע זוכה ו/או החזרת ערבות לתקופת המכרז.

11.3. את ההצעות המפורטות בהתאם לכל הדרישות והתנאים שבמסמכי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה בכתובתה רח' האודם 63 שהם, בניין המועצה, קומה 3 לא יאוחר מיום 01.01.17 בשעה 14:00. מסמכי ההצעה יוגשו במעטפה חתומה אשר עליה שם ומספר המכרז בלבד.

11.4. על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לכל מסמכי המכרז שיוגשו על ידו כשהם חתומים על ידו, את כל המסמכים והאסמכתאות שנדרשו במסמכי המכרז.

11.5. פתיחת מעטפות המציעים תבוצע במשרדי המועצה ביום 01.01.17 בשעה 14:30. כל אדם רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.

בחינת ההצעות

12. ככלל, ההתקשרות בחוזה המכרז לגבי המושכר תיעשה עם מציע שהצעתו תהיה ההצעה הגבוהה ביותר. עם זאת, החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לבחור במציע בעל ההצעה הגבוהה ביותר או באלה שיבואו אחריו משיקולים הקבועים בדין, לרבות ניסיון עבר לא טוב בעבודה מול החברה ו/או מול מועצה מקומית שוהם ו/או רשויות מקומיות אחרות.
13. החברה רשאית שלא להתחשב בהצעה שאינה עונה על התנאים הקבועים במסמכי המכרז, או שאינה מתייחסת לאחד או יותר מהתנאים הקבועים בהם.
14. החברה אינה מתחייבת לקבוע הצעה כלשהי להיות ההצעה הזוכה. החברה תהא רשאית לפסול הצעה הכוללת מחיר בלתי סביר או אשר תורג באופן משמעותי מהאומדן.
15. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל סמכות הנתונה לחברה לפי דין, לשם בחירה בין הצעות מחיר זהות, ככל שיוגשו כאלה וככל שתידרש בחירה ביניהן, תהא החברה רשאית לקיים הליך של הגשת הצעות מחיר חדשות במעטפות סגורות (שלא תפחתנה מהמחיר המקורי), ו/או הליך של הגרלה, והכל לפי שיקול דעתה.
16. החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא להביא לדיון כל הצעה שאינה עומדת בכל תנאי ומסמכי המכרז, או כל הצעה חלקית או כל הצעה המכילה שינויים או הסתייגויות לעומת האמור במסמכי המכרז.

סיור מוקדם למציעים ועיון במסמכים

17. ניתן להתרשם מהמקום בימים א' – ה' בתאום מראש עם גב' ישראלה קרני, בטלפון שמספרו: 050-6098020
18. במסגרת הסיור המקדים תיתן למציעים האפשרות לבקר ולהתרשם מהיחידה, ולבצע בה את המדידות הנדרשות. המציעים יהיו מנועים מלטעון כל טענה בדבר אי התאמה בין מסמכי המכרז לשטח המושכר בפועל.
19. עיון בתוכניות ו/או מפרטים ו/או מסמכים נוספים, אשר לא צורפו למסמכי המכרז, יתאפשר למציעים אשר רכשו את מסמכי המכרז, לאחר תיאום מראש עם החברה בבניין במועצה.

הודעה על תוצאות המכרז והתקשרות

20. החברה תודיע לכל זוכה במכרז (להלן: "הזוכה") את דבר הזכייה במכתב ו/או בפקס ו/או בדואר אלקטרוני.
21. הזוכה יהיה אחראי להשלמת ערבות לתקופת החוזה ואישור קיום ביטוחים תוך 10 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר זכייתו, בהתאם להוראות כל מסמכי המכרז.
22. החברה תודיע בכתב לשאר המציעים במכרז כי מציע אחר נבחר להיות המציע הזוכה במכרז. אין בהודעת החברה כאמור בכדי לבטל את תוקף ההצעה שהוגשה על ידם וזו תמשיך ותעמוד בתוקפה עד חלוף 120 ימים מיום המועד האחרון להגשת ההצעות. ככל שלא תתקשר החברה עם המציע הזוכה מכל סיבה שהיא, תוכל לעיין בהצעות שהוגשו ולבחור מציע זוכה נוסף תחת המציע שנבחר לראשונה, וזאת בתנאי ויעשה הדבר בתוך 120 יום מיום המועד האחרון להגשת ההצעות כאמור לעיל.

הסבת זכויות

23. הזוכה לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו במושכר, על פי תנאי מכרז זה או חלק ממנו לאחר ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במושכר ו/או בחלק מהם, לכל אדם או גוף אחר, אלא אם קבל את הסכמת המועצה מראש ובכתב. החברה לא תאפשר למציע להסב את זכויותיו במידה ואלה יוסבו לבעל עסק אחר, אשר לו היה משתתף מראש במכרז, היה זוכה ככלל לניקוד נמוך בשל אופי עיסוקיו.

אחריות ושיפוי

24. הזוכה יהא אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש של הזוכה, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו, ו/או צד ג' אחר כלשהו, לרבות עסקים הסמוכים למבנה, אשר ייגרמו עקב מעשי ו/או מחדלי הזוכה או מי מטעמו והחברה לא תישא בשום אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש כאמור.

ביטוח


25. הזוכה במכרז ירכשו ביטוחים, בהתאם להוראות חוזה המכרז.

ערבות בנקאית לתקופת המכרז

26. יחד עם הצעותיהם וכחלק בלתי נפרד מהן, ימסרו המציעים לחברה (כל מציע) אישור על ביצוע ערבות בנקאית אוטונומית, על סך 10,000 ש"ח. נוסח הערבות יהיה כאמור בנספח ב' למסמך זה. ערבות זו תעמוד בתוקפה לתקופה של עד 28/2/2017 וצמודה למדד המחירים לצרכן.

26.1. החברה תהיה רשאית לחלט את הערבות במקרה והצעת המציע תיקבע כהצעה הזוכה, והמציע יחזור בו מהצעתו ו/או בכל מקרה בו לא ניתן יהיה לממש את ההתקשרות עם המציע שהצעתו זכתה במכרז, בשל מעשה, מחדל או מצג שווא של מציע זה.

26.2. לאחר חתימת הסכם ההתקשרות תוחלף ערבות זו בערבות לתקופת החוזה, כאמור בחוזה המכרז.


גיל ליבנה
ראש המועצה המקומית שהם

החברה הכלכלית שהם בע"מ מכרז פומבי מס' : 10/16

נספח א' למסמך מס' 1

1. מספר יחידה : א' / גודל : 38 מ"ר נטו

2. תיאור מצב קיים : המושכר ימסר לזוכה as-is כשהוא נקי מכל חפץ.

היחידה מושכרת ללא מזגן .

במידה ויותקן מזגן ע"י השוכר, עלות ההתקנה, התיקונים , האחזקה וחשבון החשמל של המזגן ע"י השוכר. תאום הנחת המזגן יעשה מול מנהל האחזקה של מועדון הספורט, כדי לשמור על גג החנות.

החברה הכלכלית שוהם בע"מ ו/או המועצה המקומית שהם

אישור על ביצוע ערבות בנקאית אוטונומית

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 10,000 ₪ ובמילים עשרת אלפים ₪ בלבד (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר עם השתתפותו במכרז מספר 10/16 להשכרת חנויות במרכז הספורט בשוהם.
2. הסכום הבסיסי, האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב-15 לחודש דצמבר שנת 2016 (דהיינו, _____ נקודות) _להלן: "המדד הבסיסי".
- אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם לפי המדד החדש.
- אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי.
3. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 28.02.2017 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה עד ליום 28.02.2017 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק

מסמך מס' 2 - חוזה המכרז - הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביום לחודש , שנת 2017

בין: החברה הכלכלית שהם בע"מ

האודם 63 שהם

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד;

לבין:

שם: _____

כתובת: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל

והחברה (להלן גם "המשכיר") היא בעלת הזכויות במבנה הנמצא ברח' לפיד בשהם (להלן: "המבנה"), על המקרקעין הידועים כמגרש 8095 מחלק 1 גוש 6858 (להלן: "המקרקעין");

והואיל

והמשכיר ומעוניין להשכיר לשוכר את יחידה מספר א' במבנה בהתאם למפורט בהסכם זה (להלן: "המושכר");

והואיל

והשוכר מעוניין לשכור את המושכר לתקופה בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל

ולשוכר הובהר כי אפשרויות השימוש במושכר על ידו – בשל היות המושכר סמוך למבני ציבור – מוגבלות לעקרונות הקבועים בהסכם זה להלן;

והואיל

והצדדים מסכימים כי השכירות על פי הסכם זה תהיה בלתי מוגנת ולא יחול עליה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, ו/או כל חיקוק אחר הנובע ממנו או שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. כל האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו, מחייב את הצדדים כגוף ההסכם ויפורש יחד עם ההסכם.
2. כותרות הסעיפים בהסכם זה באות רק לצורך הנוחיות ואין בהן כדי להוות מכשיר פרשנות לאיזו מהוראות ההסכם.

נספחים

3. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, מחייבים את הצדדים כגוף ההסכם ויפורשו יחד עם ההסכם.

4. נספחי החוזה:

4.1. נספח א' – ערבות ביצוע

4.2. נספח ב' – אישור עריכת ביטוח

ההתקשרות

5. המשכיר ישכיר לשוכר את המושכר וימסור לו את החזקה בו, והשוכר ישכור את המושכר ויקבל את החזקה בו, לפי לוחות הזמנים המפורטים להלן ובכפוף ליתר הוראות ההסכם.

המושכר

6. המושכר הינו מבנה המשמש כחנות: יחידה א' – בשטח של 38 מ"ר ברוטו, (להלן: "שטח המושכר") וייעודו לשמש למסחר.

7. המושכר אינו כולל חניות מוצמדות.

8. השוכר מאשר בזאת, כי התקשר עם המשכיר כאמור בהסכם זה, לאחר שמצא את המושכר מתאים למטרתו ולצרכיו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה בהקשר זה וכן מוותר הוא על כל טענה מחמת פגם או כל טענה אחרת שהיא, למעט פגם נסתר שאינו ניתן לגילוי בבדיקה רגילה וסבירה.

9. הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים בזה כמפורט להלן:

9.1. כי במועד תחילת השכירות עפ"י הסכם זה אין ולא יהיה כל דייר הזכאי להחזיק במושכר.

9.2. כי השכרת המושכר תהא עבור דמי שכירות כמפורט בהסכם זה ללא תחולת חוקי הגנת הדייר ותקנותיו, קיימים ו/או עתידיים.

9.3. כי השוכר לא שילם ואינו משלם למשכיר כל דמי מפתח באיזו צורה שהיא בקשר עם השכרת המושכר ו/או השיפוצים או השקעות השוכר במושכר, או בכל עניין הקשור בהסכם זה.

9.4. כי כל שיפוצים ו/או השקעה שנעשו ו/או שייעשו על ידי השוכר במושכר, לאחר קבלת רשותו של המשכיר, מראש ובכתב, אם רשות כזו תינתן, לא יהוו ו/או ישמשו - בשום צורה שהיא - כדמי מפתח.

9.5. כי חוקי הגנת הדייר כלשהם, על כל תיקוניהם, וכל חוק אחר המגן על דיירים, בין שהוא קיים ובין שיחוקק בעתיד - לא יחולו על המושכר והשימוש בו.

9.6. המשכיר מצהיר כי המבנה נבנה ע"פ היתר בניה כחוק וכי לא קיימת ולא תהיה קיימת בעתיד - חריגה מהיתר הבניה - אשר תמנע מהשוכר לעשות שימוש במושכר בהתאם לאמור בהסכם זה.

מטרת השכירות

10. מטרת השכירות היא שימוש במושכר להפעלת חנות למכירת מוצרים משלימים כגון מוצרי ספורט, מוצרי טבע ובריאות, טיפולים אלטרנטיביים, מספרה, קוסמטיקה, ספא וכד' במבנה הנמצא במועדון ספורט שהם. השוכר מצהיר מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט לשימוש במושכר למכירת מוצרים משלימים למועדון ספורט. מודגש כי מכירת מוצרים משלימים בהסכם זה הינו כל פעילות המפורטת בסעיף זה או פעילות אחרת עליה נתקבל אישור המשכיר לפעילות מראש ובכתב. השוכר מתחייב בזאת מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט לשימוש זה, וכי תנאי נוסף להשכרת כל שטח שהוא בתחומי המושכר לשוכר משנה כלשהו, יהיה התחייבותו המפורשת בכתב לעשות שימוש במושכר לניהול חנות בהתאם למחויבות השוכר לפי הסכם זה.

תקופת השכירות

11. תקופת השכירות הינה 36 חודשים, החל מיום 01/02/2017 ועד ליום 31/01/2020 (להלן: "תקופת השכירות").

- 11.1. השוכר לא יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות
- 11.2. למרות האמור בסי' זה לעיל, יהיה רשאי השוכר לסיים את ההתקשרות עם המשכיר, בכל עת, בכפוף למציאת שוכר חלופי שיאושר ע"י המשכיר, בכפוף לתנאים כדלקמן (להלן: "השוכר החלופי"):
- 11.3. השוכר החלופי יעמוד בכל דרישות והוראות הסכם זה והסכם הניהול עליו חתום השוכר (ככל שחתום), לרבות כל תנאי הסף והתנאים הנדרשים ממשותף במכרז מספר 10/16 אשר פורסם על ידי החברה, ולפיו נחתם הסכם התקשרות זה.
- 11.4. השוכר יישא בכל עלות שתיגרם למשכיר, כתוצאה מקיצור תקופת השכירות כאמור ו/או ההתקשרות עם השוכר החלופי.
- 11.5. השוכר פרע כל חוב ו/או יתרת תשלום, שנותרו לפירעון, בקשר עם המושכר, ביחס לתקופת השכירות של השוכר ועד לתחילת תקופת השכירות של השוכר החלופי.
- 11.6. מטרת השכירות של השוכר החלופי תהא לשימוש חנות למכירת מוצרים משלימים בהתאם למפורט בסעיף 10 לעיל.

תקופות אופציה

12. המשכיר רשאי להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות של 12 חודשים כ"א (שנה + שנה), בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה (תקופת השכירות המקסימאלית כולל האופציה הינה 5 שנים). הודעה על הארכת תקופת השכירות, אם וככל תהיה, תשלח לשוכר עד לחודש (1) לפני סיומה של תקופת השכירות הראשונה וזו שלאחריה, לפי העניין.

דמי השכירות

13. דמי השכירות החודשיים אשר ישלם השוכר למשכיר יהיו בסך של _____ ₪ + מע"מ.
- 13.1. דמי השכירות ישולמו מדי חודש מראש בהמחאות לפקודת החברה הכלכלית שהם בע"מ, כדלקמן:
 - 13.1.1. במועד חתימת ההסכם ימסור השוכר למשכיר 36 המחאות, עבור דמי השכירות לשלוש שנים, כל המחאה בגין חודש שכירות אחד.

13.1.2. דמי השכירות בגין כל שנה נוספת בתקופת השכירות, ישולמו ב – 12 המחאות חודשיות, אשר תימסרנה עד ליום הראשון בחודש של תחילת שנת השכירות הנוספת.

13.2. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.

13.3. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של פיגור בתשלום דמי השכירות ו/או איזה תשלום אחר אותו יחויב השוכר עפ"י הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר בגין כל פיגור כאמור ריבית אשר תהא הריבית הגבוהה ביותר אותו יגבה באותו זמן בנק לאומי לישראל בע"מ מלקוחותיו בגין משיכת יתר חריגה בלתי מאושרת, וזאת לגבי כל תקופת הפיגור. פיגור בתשלום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אולם, איתור בתשלום שאינו עולה על 10 ימים, יהווה הפרה לא יסודית של הסכם זה, וישא ריבית פיגורים כמפורט לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות מזכויותיו האחרות של המשכיר עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות איזה דין, וזכות המשכיר על פי האמור לעיל הינה בנוסף לכל סעד אחר לו הוא זכאי מכח הסכם זה ו/או לפי כל דין.

הצמדה

14. דמי השכירות ושאר הסכומים שעל השוכר לשלם למשכיר עפ"י הסכם זה, יהיו צמודים לעליית המדד כדלקמן:

14.1. הגדרות:

"מדד" – מדד המחירים לצרכן (כללי) המתפרסם מדי פעם בפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מוסד ממשלתי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

"המדד הבסיסי" – מדד חודש **דצמבר 2016**. "המדד החדש" – המדד שיפורסם ויהיה ידוע ביום התשלום בפועל של כל סכום וסכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, לרבות דמי השכירות.

14.1.1. דמי השכירות ודמי הניהול יוצמדו לשיעור העלייה שבין המדד הבסיסי לבין המדד החדש. במידה וירד המדד החדש ביחס למדד הבסיסי, לא יופחתו דמי השכירות.

14.2. הפרשי הצמדה ישולמו למשכיר, ע"י השוכר, בתום כל שנה קלנדרית, בהמחאה לפקודת החברה הכלכלית שהם.

התחייבויות השוכר

כללי

15. השוכר מאשר, כי ראה, בדק ובחן ו/או שניתנה לו אפשרות סבירה לבדוק ולבחון, את המקרקעין, את התוכניות המתנייחות למושכר ולשימושים המותרים בו, את המפרטים המצורפים להסכם זה, את נסחי הרישום של הקרקע וכן את כל המידע הנוגע לזכויות המשכיר בקרקע, את תוכניות בנין עיר המתנייחות לקרקע, לפרויקט וסביבתו. השוכר מאשר כי מצא את כל הפרטים הנ"ל מתאימים לו ולמטרותיו, לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כלפי המשכיר בגין פרטים אלה. כניסתו של השוכר למושכר תהווה אישור מצדו, כי ראה ובדק את המושכר, את מיקומו ואת השימושים המותרים בו על פי הדין. ונימצא שהמושכר מתאים למטרותיו ולא יהיו לו כל טענות, מכל מין וסוג שהוא, בדבר אי התאמה או מום במושכר ו/או בשימוש המושכר ו/או ניהול עסקו במושכר.

16. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המבנה כולו שייך למועצה מקומית שהם והיא העבירה את הנושא לניהול החברה הכלכלית שהם בע"מ - וכי כמבנה ציבור, עתיד המבנה לשמש לכל מטרה ציבורית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המועצה, וכי הובהר לו כי שימוש במושכר – אם לשימוש

עצמי ואם לשימוש ע"י השכרה לשוכרי משנה – מוגבל לסוג השימושים התואם את אופי השימוש במבנה כמבנה ציבור ולאישור המשכיר, אשר יינתן בכתב ומראש לגבי כל שוכר ו/או שוכר משנה.

17. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבמושכר, כבניין ציבורי, מתחייבת נורמת עבודה מיוחדת שאין בה משום פגיעה בעבודת המשכיר ו/או בציבור תושבי שהם, ובכלל זאת, שמירה על אופי פוליטי ניטרלי. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר למטרות ציבוריות ו/או פוליטיות בכל מקרה, ולא לתלות בשטח היחידה המושכרת או בסמוך לה פרסומים שונים למטרות אלה, והכל תוך שמירה על אופיו הייחודי של המבנה כמבנה ציבור.

אחזקת המושכר והשימוש בו

18. השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר ומערכותיו ולהחזיקו בכל עת, במצב תקין טוב וראוי לשימוש בהתאם למטרות השכירות, וכן על השוכר להימנע מגרימת כל נזק או קלקול במושכר או בכל חלק ממנו. על השוכר לתקן על חשבונו כל נזק כאמור שיגרם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מוזמנים שלו, למעט בלאי סביר שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וזהיר.

19. אם השוכר לא יחזיק את המושכר כאמור לעיל ו/או לא יתקן את הטעון תיקון במושכר, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה על מנת לתקן את הנזק, וזאת על חשבון השוכר. המשכיר ו/או מי מטעמו יהיה רשאי להיכנס למושכר לצורך מימוש זכותו כאמור בס' זה, לאחר מתן התראה סבירה לשוכר. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי המשכיר כאמור בסעיף זה, יוחזר על ידי השוכר, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר.

20. השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש במושכר ו/או כל חלק הימנו, באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים עשן, אבק ושאר מפגעים החורגים ממסגרת הסבירות, בשים לב לאופי המושכר בכלל ואופי סביבתו הקרובה בפרט.

21. השוכר מתחייב שלא להתקין ו/או להדביק ו/או לצייר ו/או לתלות כל שלטים, סימנים, או אמצעי פרסום כלשהם, על חזיתות המושכר או על כל חלק חיצוני של המושכר ללא הסכמת המשכיר מראש. במקרה ולא יתקבל אישור כאמור יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים להסירם בכל דרך שיראו לנכון, על חשבון השוכר. כל סכום שישולם ו/או יוצא ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול כאמור בסעיף זה, יוחזר על-ידי השוכר מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר ו/או חברת הניהול.

22. המשכיר יהיה אחראי לתקן ליקויים שיתגלו במבנה המושכר, בהתאם לתקופות האחריות כמפורט בחוק המכר (דירות) התש"ל"ג – 1973 ובלבד שמחובתו לתקנם על פי חוק המכר (דירות). החובה לביצוע תיקוני תקופת האחריות לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שיבוצעו שלא באמצעות המשכיר ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י השוכר ישירות ו/או מחוסר אתזקה נאותה ו/או אחזקה רשלנית של המושכר ע"י השוכר ו/או מי מטעמו.

23. המשכיר יהיה אחראי לתיקון ליקויים שיתגלו במבנה המושכר, שלא משימוש שוטף ו/או וונדליזם.

תשלומים

24. תשלומי מסים עירוניים וממשלתיים יחולו על השוכר.

25. השוכר ישא בכל התשלומים אשר ידרשו ספקים שונים המספקים שירותים למושכר, לרבות חשמל, טלפוניה, תקשורת וכיוצ"ב. חשבון החשמל ישולם ע"י השוכר, ישירות לחב' החשמל על פי קריאת מונה.

גרימת מטרדים ו/או מפגעים

26. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כי פעילותו במושכר, ופעילות שוכרי משנה מטעמו, לא תגרום לרעש ו/או לכלוך ו/או להפרעה ו/או למטרד (להלן: "המפגע"). ובכל מקרה השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ועל השקט במושכר והוא יהיה האחראי הבלעדי כלפי המשכיר ו/או כל רשות מוסמכות ו/או כלפי שוכרים נוספים במבנה ו/או כלפי צד ג' כלשהו בגין כל מפגע שהגדרתו לעיל.

איסור שינויים במושכר

27. השוכר לא יעשה ולא ירשה לאחרים לעשות כל שינוי פנימי ו/או חיצוני ו/או להוסיף כל תוספת בניה למושכר ולא להרוס כל חלק מהם, לא להתקין או להסיר כל אינסטלציה לחשמל, למים או מכל סוג אחר, ובכל חלק מהם, לא להתקין או להסיר מכל השייך לביוב או לחלק ממנו, לא להרכיב ולהתקין שלטים מסחריים למיניהם מבלי לקבל הסכמת המשכיר מראש ובכתב, והמשכיר יהיה רשאי עפ"י שיקול דעתו המוחלט, למנוע ביצוע כל שינוי או תוספת כנ"ל בכל עת, לסלק או להרוס כל שינוי או תוספת אשר נעשו בניגוד לאמור בסעיף זה.

28. בכל מקרה בו יאשר המשכיר לשוכר לבצע במושכר שינויים ו/או תיקונים ו/או שיפוצים ו/או תוספות כמפורט לעיל, חובת התשלום בגין פעולות אלה תחול על השוכר.

29. ניתנה רשות כאמור לגבי תוספות ו/או שינויים של קבע כאמור, יהיו שינויים אלה חלק בלתי נפרד מהמושכר ויחשבו לרכושו של המשכיר, ובתום תקופת השכירות יהיה המשכיר זכאי להחליט אם ברצונו להשאיר שינויים אלה במקומם (מבלי שהדבר יזכה את השוכר בזכות לתשלום כלשהו או בכל זכות אחרת), או - לפי בחירתו - לחייב את השוכר להשיב את המצב לקדמותו. אין באמור בכדי לחייב באיזה צורה שהיא את המשכיר למתן רשות כאמור, ואם ניתנה רשות - לא יהא בכל שינוי ו/או תוספת כאמור משום דמי מפתח איזה שהם והשכירות תישאר בלתי מוגנת.

30. השוכר מתחייב, כי כל עבודה ו/או פעולה אשר תבוצע על ידו או על ידי מי מטעמו, תבוצענה מבלי שיגרמו מטרד לשוכרים אחרים וכל ביצוע עבודות השינויים יבוצעו בתיאום על חברת הניהול. השוכר יהיה אחראי לכל נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרם למושכר וגם / או למושכרים אחרים וגם/או לכל אדם בגין ביצוע העבודות הנ"ל, אם יגרם נזק כזה.

כניסה למושכר

31. השוכר ירשה למשכיר ו/או למי שיבוא מטעמו, להיכנס למושכר בשעות סבירות לאחר תאום מראש, במטרה לבדוק את מצבו של המושכר ו/או לבצע תיקונים הדרושים במושכר ו/או בשטחים המשותפים, במטרה להראות את המושכר לשוכרים בכת ובמטרה לבדוק אם כל תנאי ההסכם מתקיימים.

רישיונות והיתרים

32. השוכר מתחייב להשיג, על חשבונו, את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסכמות לשם ניהול עסקו במושכר בהתאם למטרות השימוש במושכר כקבוע בהסכם זה ובמשך כל תקופת השכירות. השוכר ידאג, משך כל תקופת השכירות, לחידוש הרישיונות וגם/או ההיתרים הנדרשים, כך שבמשך כל תקופת השכירות תתנהל הפעילות במושכר בהתאם לתנאי הרישיון ו/או ההיתרים. אי קבלת רישיון ו/או חידוש כל רישיון ו/או היתר כנדרש לא ישמשו צידוק כלשהו לאי מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

33. נדרש השוכר ע"י הרשויות לבצע שינויים במושכר ו/או להתקין בו מתקנים שונים, כתנאי לקבלת רישיון עסקי, יהיה חייב לקבל מראש ובכתב את הסכמתו של המשכיר לשינויים או להתקנות דלעיל. היה וכתוצאה מדרישות הרשויות כאמור יתעורר צורך לבצע שינויים במערכות מרכזיות של הפרויקט והמשכיר יסכים לביצוע השינויים כאמור, יבוצעו השינויים על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול על חשבון השוכר, והשוכר ישיב למשכיר את תוצאותיו מיד עם דרישה. המשכיר

יהא רשאי לסרב לביצועם של שינויים כאמור ו/או התקנות מטעמים סבירים, הנוגעים לבטיחות, למבנה הפרויקט, ומכל טעם סביר וענייני אחר.

34. השוכר מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים ו/או אלה שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, ועל העסק והפעולות שתבצענה בו. יפר השוכר חובה זו, יפצה הוא את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לו עקב ההפרה.

התאמות ושינויים על ידי המשכיר

35. המשכיר רשאי, ללא צורך בהסכמה כל שהיא מטעם השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת בשטחים המשותפים ו/או בשטחים האחרים שבבעלותו בבניין, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי וכפי שימצא לנכון לעשות מפעם לפעם, ובלבד שלא יהיה בביצוע השינוי או התוספת משום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לשימוש במושכר ו/או שהשינוי או התוספת לא ימנעו המשך שימוש סביר במושכר.

התקשרות עם שוכרי משנה

36. השוכר לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק ממנו לאחר, למעט השכרת המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה בהתאם להוראות הסכם זה ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במושכר או בחלק ממנו לכל אדם או גוף אחר אלא אם קבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

37. מובהר בזאת כי כל התחייבויות השוכר כלפי המשכיר, הינן עצמאיות ובלתי תלויות במילוי התחייבויות שוכר או שוכרי משנה במושכר, כלפיו.

37.1. השוכר מתחייב בזאת כי כל התקשרויותיו עם שוכרי משנה כלשהם במושכר, יהיו בכפוף ובהתאם לכל תנאיו ודרישותיו של הסכם זה, באופן שיבטיח כי כל חיוב מחויביו יחול גם על כל שוכרי המשנה מטעמו. מובהר ומודגש בזאת כי בכל מקרה ובכל מצב, ואף אם תאשר המועצה העברת המושכר לשוכר משנה, ימשיכו ויחולו חובות המשכיר על פי הסכם זה כלפי המועצה, וזה יישא באחריות מלאה לקיום כל חובותיו בעצמו או על ידי שוכר המשנה.

37.2. מובהר בזאת כי כל שימוש במושכר, אשר יעשה בניגוד להוראות הסכם זה על ידי שוכר משנה, ייחשב לצורך הסכם זה כשימוש של השוכר בניגוד להוראות הסכם זה, ויזכה את המשכיר בכל תרופה לה הוא זכאי לפי הסכם זה ולפי כל דין.

אחריות ושיפוי

38. השוכר יהא אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו, ו/או צד ג' אחר כלשהו, לרבות עסקים הסמוכים למושכר, אשר ייגרמו עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר או מי מטעמו והמשכיר לא ישא בשום אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש כאמור.

39. ה"שוכר" יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון או לכל נזק אחר, שייגרם למועצה מקומית שהם ו/או לחברות העירוניות שלה ו/או לגוף אחר מטעמן ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או מחדל מצד ה"שוכר" – בין אם נגרם על ידו בין אם נגרם ע"י עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הנתון למרותו – בין במישרין ובין בעקיפין, הנובע או הקשור לביצוע העבודה נשוא חוזה זה.

40. היה והמשכיר ייתבע על ידי השוכר, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או צד ג' אחר כלשהו, בגין עילה כלשהי, פלילית, או אזרחית, אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו ו/או במילוי התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה, יהא תייב השוכר לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יחויב לשלם כאמור לעיל ובהוצאות שנגרמו למשכיר בקשר ענף הטיפול בתביעה. תנאי לחבות השוכר כאמור היא כי המשכיר יודיע לשוכר מוקדם ככל האפשר על קבלת כל תביעה

כאמור ויאפשר לשוכר להתגונן בפניה וישתף פעולה עם השוכר לשם כך באופן סביר, וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר.

41. שיפוי המשכיר כאמור לעיל יבוצע בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתו הראשונה ובהתאם לה, בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשכיר ו/או לצד ג', אשר המשכיר יחויב בהן, והן באחריותו של השוכר לפי הסכם זה.

42. מובהר בזה כי השוכר לא יהא אחראי לנזק שייגרם על ידי המשכיר או מי מטעמו לרבות עקב בניה לקויה שבוצעה ע"י המשכיר או מי מטעמו.

43. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות ה"שוכר" עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, ה"שוכר" מתחייב לבצע על חשבונו את הביטוחים הבאים ועפ"י תנאי הביטוח המפורטים ב"אישור עריכת הביטוח" המצ"ב **נספח ב'**, ולהשאירם בתוקף לכל משך תוקפו של חוזה זה:

43.1. ביטוח רכוש: כל הרכוש המובא ע"י המבוטח לאתר, מבוטח במלוא ערכו עפ"י הנדרש מעת לעת.

הכיסוי: אש מורחב כולל נזקי טבע ורעידת אדמה כולל פריצה.

43.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של לפחות: \$ -1,000,000. לאירוע ו \$ -2,000,000 לתקופה.

43.3. ביטוח אחריות מעבידים, בגבולות אחריות של לפחות: \$ -1,500,000. לעובד, ו \$ -5,000,000 למקרה ולתקופה.

מובן שעל ה"שוכר" לשלם למוסד לביטוח לאומי את כל התשלומים המגיעים

כחוק, עבור העובדים].

כל הביטוחים הנזכרים לעיל יבוצעו בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסות הידועות בשם "ביט".

45.3. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבוטח: "... ו/או מועצה מקומית שהם ו/או החברות העירוניות שלה ו/או עובדיהן" (+ סעיף אחריות צולבת לגבי פוליסת אחריות כלפי צד שלישי).

45.4. ה"שוכר" ימציא לחברה מאת חברת הביטוח, אישור על עריכת ביטוח עפ"י הנוסח המצ"ב.

45.5. הביטוחים הנזכרים לעיל הינם דרישות מינימום בלבד וה"שוכר" רשאי לבצע ביטוחים נוספים כראות עיניו, על מנת לכסות את מלוא אחריותו.

45.6. ה"שוכר" ישא בלעדית בתשלום סכומי ההשתתפות העצמית.

בטחונות

44. לשם הבטחת ביצוען של כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה (לרבות, אך לא רק, הבטחת פינוי המושכר על ידי השוכר במועד, הבטחת הוצאות המשכיר במקרה של אי עמידה בהתחייבויות השוכר, בין השאר בגין נזקים למושכר, הבטחת תשלום דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום אחר בגין השימוש ואחזקת המושכר), וכן כל חלק מהן, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות בנקאית, על סך של 20,000 ש"ח בהתאם לנספח א' עבור היחידה המושכרת וזאת עד 60 יום לאחר תום תקופת ההתקשרות (להלן: "הבטוחה").

סיום השכירות

45. בתום תקופת השכירות או בתום תקופת או תקופות האופציה, לפי העניין, על השוכר לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר, כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, כולל תיקוני קיר וצבע ובאותו מצב שקיבל אותו מהמשכיר.

46. במקרה והשוכר לא יפנה את המושכר בתוך 15 ימים מן המועד בו היה עליו לפנותו בהתאם להסכם זה, יהיה המשכיר, או הבא מטעמו, רשאי להיכנס למושכר בכל עת ובכל דרך שהיא ולתפוס את החזקה במושכר ללא ערעור או התנגדות מצד השוכר ויהיה רשאי לסלק את חפצי השוכר ואת חפצי כל אחד אחר מן המושכר ולאחסנם במקום שימצא לנכון ולחייב את השוכר בכל ההוצאות שהתחייב בהם המשכיר בגין הפינוי, תפיסת החזקה במושכר, הוצאת החפצים ואחסנתם כאמור, מבלי שישא המשכיר באחריות כלשהי. כמו כן, יהא המשכיר רשאי במקרה כאמור, ללא צורך במתן התראה כלשהי, לנתק המושכר מזרם החשמל, הטלפון והמים, וכן להחליף המנועל בדלתות המושכר.

47. מוסכם בזאת על הצדדים כי במידה ובתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יהא השוכר חייב סכומי כסף כלשהם שהתחייב לשלם על פי הסכם זה למשכיר ו/או לצד ג' כלשהו בגין השימוש ואחזקת המושכר, לרבות, אך לא רק, דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה, מסי עירייה, חשמל ומים, יהיה המשכיר רשאי לתפוס כל ציוד, מיטלטלין ומלאי שימצאו במושכר, ולנהוג בהם על פי שיקול דעתו המוחלט, לרבות מכירתם, וזאת לשם הקטנת נזקיו, והשוכר יהיה מנוע מלטעון טענה כלשהי ולמנוע בדרך כלשהי מן המשכיר את תפיסת הציוד, המיטלטלין או המלאי. האמור לעיל יוכל להתבצע רק לאחר שנשלחה ע"י המשכיר לשוכר התראה בכתב ובדואר רשום - לשלם את החוב או החובות ואלה לא שולמו ע"י השוכר בתוך 15 יום ממועד קבלת מכתב ההתראה.

סיום מוקדם של ההתקשרות ופינוי המושכר

48. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות המשכיר עפ"י הסכם זה, ובנוסף לכל הסעדים הקבועים בו, מוסכם בזה כי קרות אחד או יותר מן המקרים הבאים ייחשב להפרת תנאי יסודי בחוזה זה אשר בגינו יהיה המשכיר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא את יחסי השכירות עפ"י חוזה זה לקצם ולדרוש את פינויו המידי של השוכר מהמושכר, לא לפני שמסר התראה בכתב של 15 יום לשוכר לתיקון ההפרה:

48.1. אם השוכר לא ישלם תשלום כלשהו החל עליו עפ"י הסכם זה במועדו ובשלמותו. פיגור עד 10 יום לא ייחשב פיגור, לצורכי סעיף זה בלבד ואולם אין בכך בכדי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה.

48.2. אם תוסבנה זכויות השוכר במושכר, כולן או חלקן, שלא עפ"י האמור בחוזה זה.

48.3. אם ימונה לשוכר כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) והמינוי לא יבוטל תוך 30 יום.

48.4. אם תוגש בקשה לפירוק או למתן צו קבלת נכסים נגד השוכר והיא לא תבוטל תוך 60 יום.

48.5. אם השוכר ינהל במושכר עסק שלא בהתאם למטרות השכירות.

48.6. אם השוכר לא יפתח את עסקיו בתקופה של 14 ימים ברציפות.

48.7. אם השוכר יפר או לא ימלא אחר תנאי יסודי אחר בחוזה זה ולא יתקן את ההפרה כאמור בחלופי 15 ימים מיום שיקבל התראה על כך בכתב.

פיצוי מוסכם

49. השוכר מתחייב לשלם למשכיר עבור כל יום של אחר בפינוי המושכר והחזרתו למשכיר – אם לאחר סיום מוקדם של ההתקשרות כאמור ואם לאחר סיום תקופת השכירות במועדה – פיצוי מוסכם בש"ח השווה בערכו לדמי שכירות בגין שלושה ימי שכירות של המושכר עבור כל יום

איחור, כאמור. האמור לעיל יחול רק לגבי אחר שמעל 3 ימים מהמועד שנקבע לפנוי המושכר. הפיצוי עפ"י סעיף זה הינו בנוסף לזכויותיו של המשכיר בהתאם לכל תרופה העומדת לזכותו עפ"י כל דין ובנוסף לכל האמור בהסכם זה.

הפרה ופיצוי מוסכם

50. הסעיפים המפורטים להלן הינם סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה: 18-37, 43, 44.
51. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המשכיר יהיה רשאי לנכות או לקזז מתוך הערבות הנ"ל או לזקוף עליה כל סכום המגיע לו מאת השוכר ו/או שתשלומו מוטל על השוכר בהתאם לתנאי הסכם זה.
52. המשכיר מתחייב להחזיר את הערבות האמורה לידי השוכר אם ולאחר שיהא ברור כי השוכר מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, פינה את המושכר והחזירו במצב תקין כאמור בהסכם זה ושילם את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה.
53. אין באמור באיזה מהוראות סעיף זה כדי לפגוע באופן כלשהו בזכויותיו של המשכיר לפי כל דין, לרבות זכותו לאכיפת ההסכם ו/או לדרישת פיצויים גבוהים יותר, באם יהיו כאלו. האמור לעיל בא להוסיף על זכויות המשכיר ולא לגרוע מהן.
54. מימש המשכיר את הערבות מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר, תוך 7 ימים מיום דרישה, הערבות בסכום ההפרש שנפרע.
55. מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהמצאת ערבות בנקאית כאמור לעיל.

שונות

56. תנאי לתוקפו של כל שינוי ו/או ויתור ו/או השלמה של הוראה מהוראות הסכם זה, יהיה ביצועו בכתב וחתמתו כדין ע"י הצדדים.
57. במידה והשוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר להמציא במעמד החתימה על הסכם זה, פרוטוקול משיבת דירקטוריון השוכר כשהוא מאושר ע"י עו"ד המאשר התקשרות השוכר בהסכם שכירות זה.

הודעות

58. כתובות הצדדים לצורך המצאת הודעות ומסמכים לרבות כתבי בית דין הינן כמפורט במבוא להסכם זה.
59. כל הודעה ו/או מסמך ו/או כתב בית דין שישלחו בדואר רשום מצד אחד למשנהו ייחשבו כאילו נתקבלו כעבור 72 שעות מעת מסירתם למשלוח במשרד הדואר.

התדיינות

60. מוסכם בזאת כי הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה בקשר עם חוזה זה ו/או כל הנובע ממנו, תהיה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב יפו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

הנדון: הצעה לשכירת מקרקעין במסגרת מכרז 10/16 :

1. אני, הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה ויטודית את כל מסמכי המכרז שבנדון (להלן: "מסמכי המכרז"), ולאחר שבדקתי וידועים לי כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הנתוצים לצורך הגשת הצעתי זו, מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:
2. הבנתי והנני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז והצעתי זו מוגשת בהתאם ולא אציג כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה והנני מוותר בזאת מראש על כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כאמור.
3. בדקתי לפני הגשת הצעתי זו, את כל נתונים העובדתיים והמשפטיים המתייחסים לביצוע חוזה המכרז בהתאם לדרישות כל מסמכי המכרז ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתי ו/או התחייבותי, ואין ולא תהיינה לי כל תביעות או דרישות או טענות בעניין זה ואני מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור. יצוין במיוחד כי בדקתי את מבנה המושכר ומדדתי את מידותיו בפועל, לרבות חלקיו המשותפים, כן ניתנה לי אפשרות מלאה וגישה חופשית לבדיקת מצבו התכנוני של המבנה, ומצאתי את כל אלה תואמים את צרכיי ועל בסיס כל אלה אני מגיש את הצעתי זו.
4. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז והנני מקבל על עצמי לבצע את חוזה המכרז על כל תנאיהם ובהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
5. הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
6. הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואיננה ניתנת לביטול או לשינוי, והכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
7. אני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו ובקבלתה על ידיכם חוזה מחייב ביני לביניכם.
8. היה והצעתי תתקבל, אני מתחייב להמציא לידיכם בתוך 10 יום ממועד קבלת ההודעה על זכייתי את כל המסמכים ואת כל האישורים, כאמור במסמכי המכרז. כמו כן הנני מתחייב לחתום על חוזה המכרז במועד שייקבע על ידכם.
9. יש לי היכולת הפיננסית לעמוד בכל ההתחייבויות בהתאם להוראות שבכל מסמכי המכרז.
10. הצעתי זו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, אני זכאי לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, ואין כל מניעה משפטית, חוקית, חוזית, רפואית ו/או אחרת לחתימתי על הצעה זו.
11. אין בחתימתי על הצעה זו ובחתימתי על חוזה המכרז ובביצוע ההתחייבויות על פיו, משום פגיעה בזכויות צדדים שלישיים כלשהם.
12. לא הוגש נגדי ו/או נגד מנהל ממנהלי ו/או נגד עובד מעובדי כתב אישום בשל עבירה פלילית שיש עמה קלון.

13. הנני מנהל פנקסי חשבונות ורשומות כנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו-1976. מצ"ב אישור בר תוקף בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק הנ"ל.
14. בידי כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים, על פי כל דין ועל פי התנאים השונים שבמסמכי המכרז, לביצוע התחייבויותיי.
15. אם הצעתי זו תבחר הנני מתחייב לקיים את כל הוראות חוזה המכרז בהתאם להוראות ולתנאים שבמסמכי המכרז.
16. הנני מצהיר ומתחייב כי הצעתי זו הוכנה והוגשה על ידי לאתר שבדקתי היטב את ההיקף, המהות והתנאים לביצוע כל ההתחייבויות שיהיה עלי לקיים אם הצעתי תתקבל והמועצה תתקשר עמי בחוזה המכרז.
17. **להלן הצעתי, המתייחסת לדמי השימוש:**
דמי השכירות המוצעים על ידי בהתאם לחוזה המכרז עבור היחידה הינם _____ ₪ + מע"מ לחודש. (יחידה א' - 38 מ"ר).

דמי שכירות מינימאליים :

יחידה א' – 130 ₪ + מע"מ למ"ר לחודש . ובסה"כ 4,940 ₪ + מע"מ לחודש שכירות .

הצעה נמוכה מדמי שכירות מינימאליים תפסל על הסף.

יודע לי כי במידה והצעתי תיבחר כהצעה הזוכה, תוטל עלי חובת תשלומים נוספים מלבד סכום הצעתי, דוגמת חשמל, מים, ארנונה, ביטוחים וכו'.

פירוט עיסוקי: _____.

פירוט השימוש שיעשה במושכר: _____.

18. יודע לי כי דמי השכירות ודמי הניהול ישולמו בש"ח, ויוצמדו לשיעור העלייה שבין מדד הבסיס למדד החדש בהתאם להוראות שבחוזה המכרז (להלן: מדד המחירים לצרכן).

19. רצ"ב האישורים והמסמכים הנספחים להצעה, בהתאם להוראות מסמך 1 למסמכי המכרז:

- 19.1 אישור על ביצוע ערבות בנקאית לתקופת המכרז, כאמור להלן.
- 19.2 אישור תקף על ניהול ספרים כדן, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
- 19.3 אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.
- 19.4 אישור ממוסד לביטוח לאומי או מרואה חשבון על הפרשת ניכויים ותשלומים כדן עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם לחוק.

- 19.5 לתאגיד - אישור על רישום התאגיד וכן אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.
- 19.6 כל מסמכי המכרז כולל חוזה המכרז על כל נספחיו, כשהם תתומים בכל עמוד ע"י המציע.

חתימת המציע

אישור על ביצוע ערבות בנקאית אוטונומית

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 20,000 ש"ח ובמילים עשרים אלף ₪ בלבד (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר להשכרת חנות בבניין מרכז הספורט בשהם.
2. הסכום הבסיסי, האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב-15 לחודש _____ שנת 2017 (דהיינו, _____ נקודות) _להלן: "המדד הבסיסי".
אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם לפי המדד החדש.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי.
3. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה עד ליום _____ וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן: "החברה")

רח' האודם 63 ת.ד 1 שהם 6080363

פקס : 9723056

שם המבוטח :

הננו מאשרים בזאת כי בוצעו על ידנו הביטוחים עפ"י המפורט בהמשך :-

1. עיסוק המבוטח :
.....
2. כתובת משרדי המבוטח :
.....
3. נשוא ביטוח זה :
.....
4. תקופת הביטוח : מ - עד
5. פירוט הביטוחים :
 - 5.1 ביטוח רכוש : כל הרכוש המובא ע"י המבוטח לאתר, מבוטח במלוא ערכו עפ"י הנדרש מעת לעת.
הכיסוי : אש מורחב כולל נזקי טבע ורעידת אדמה כולל פריצה.
השתתפות עצמית.....
 - נזקי טבע - 5% מתגמולי הביטוח אך לא פחות מ \$ -2,500 לארוע.
 - רעידת אדמה - 10% מסכום הביטוח אך לא פחות מ \$ -5,000 לארוע, ולא יותר מ \$ -500,000 סה"כ.
 - כל נזק אחר - \$ -1,000 לארוע.
 - 5.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של :
\$ לארוע ו \$ לתקופה. סה"כ לתקופה.
(לפחות : \$ -1,000,000 לארוע ו \$ -2,000,000 לתקופה).
רק אם "השוכר" עוסק במכירת מוצרי מזון :
 - 5.2.1 הכיסוי חל גם בגין מכירת משקאות/מזון, ומהפוליסה יבוטלו חריגי :
"הרעלה, מכירת מזון/משקאות, אחריות המוצר".
 - 5.2.2 הכיסוי בגין מכירת משקאות/מזון חל גם עפ"י תוק האחריות למוצרים

פגומים ה'תש"מ – 1980.

השתתפות עצמית : \$ לארוע.

5.3 ביטוח אחריות מעבידים, בגבול אחריות של :

..... \$ לעובד, ו- \$ למקרה ולתקופה.

[לפחות : 1,500,000 \$ לעובד ו 5,000,000 \$ למקרה ולתקופה].

השתתפות עצמית : \$ לארוע.

כל הביטוחים הנזכרים לעיל מבוצעים בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסות הידועות בשם "ביט".

6. לכל הפוליסות מתווסף לשם המבוטח : " ... ו/או "מועצה מקומית שהם ו/או החברות העירוניות שלה ו/או עובדיהן" (+ סעיף אחריות צולבת לגבי פוליסת אחריות כלפי צד שלישי).

7. הננו מאשרים בזאת שהגענו להסדר תשלום הפרמיות עם המבוטח הנ"ל.

8. הביטוחים הנ"ל הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך ע"י "המועצה" ו/או החברות העירוניות שלה והן לא תידרשנה להפעיל את ביטוחיהן.

9. הננו מאשרים בזאת שבכל מקרה של שינוי ו/או ביטול הפוליסות – השינוי ו/או הביטול לא ייכנסו לתוקף בטרם חלפו 60 יום ממועד מתן ההודעה על כך במכתב רשום גם למבוטח וגם למועצה .

בכבוד רב,

..... חברה לביטוח בע"מ