

## החברה הכלכלית שהם - מכרז פומבי מס' 02/19 (להלן: "המכרז") לשכירת 2 חנויות נפרדות בכניסה למועדון הספורט כללי

1. החברה הכלכלית שהם (להלן: "החברה"), מזמינה בזאת הצעות לשכירת שתי (2) חנויות נפרדות: יחידה ב' – בשטח של 42 מ"ר ו יחידה ג' – בשטח של 37 מ"ר.
2. החנויות ממוקמות בכניסה למועדון הספורט, (להלן: "המבנה"), במקרקעין הידועים כמגרש 8095 גוש 6858, בשהם (להלן: "המקרקעין"). תשריט כל אחת מהחנויות (מיקום ושטח) מצ"ב לתנאי המכרז ומסומן – 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. השוכר מצהיר מפורשות שלא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת, פרט לשימוש במושכר כאמור. מודגש כי מכירת מוצרים משלימים בהסכם זה הינם כל המפורטים בסעיף זה, או כל פעילות אחרת עליה התקבל 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, 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 החברה וכיוצ"ב.

6. מסמכי המכרז הם:

- 6.1 מסמך מס' 1 – מסמך תנאים כלליים להשתתפות במכרז.
- 6.2 מסמך מס' 2 - חוזי המכרז, על כל נספחיהם. (חוזה שכירות וחוזה ניהול).
- 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 כדון, 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. כמו כן תידרש ערבות אישית של בעל/י השליטה בתאגיד.

#### רכישת מסמכי המכרז:

8. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי החברה הכלכלית שהם, תמורת סך של 500 ₪ אשר לא יוחזרו בשום מקרה. עם רכישת מסמכי המכרז יש למסור לחברה מס' טלפון, כתובת דואר מס' פקס וכתובת דואר אלקטרוני, לקבלת הודעות ודברי דואר מהחברה, לרבות במקרה של שינויים במסמכי המכרז.

#### הוצאות המכרז

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

#### שינויים במסמכי המכרז

10. ההחברה 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. אין מניעה כי מציע יגיש הצעות לשתי היחידות, ובלבד שההצעות יוגשו לכל אחת מהיחידות בנפרד וכי כל הצעה תעמוד בפני עצמה, כולל צירוף כל הנספחים, לרבות ערבות בנקאית. על מציע שיבחר להגיש הצעות לשתי היחידות, להיות ערוך לכך ששתי הצעותיו ייבחרו כזכות ולמלא את מלוא ההתחייבויות, הנובעות מכך.

11.1. ההצעות במכרז זה יוגשו ע"י כל מציע, **ויוגשו בנפרד בעבור כל יחידה.**

11.2. להצעות המשתתפים יצורפו האישורים כדלקמן:

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

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

11.2.3. אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.

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

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

11.2.6. העתק קבלה עבור רכישת מסמכי המכרז.

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

11.3. 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.

20. הזוכה יהיה אחראי להשלמת ערבות לתקופת החוזה ואישור קיום ביטוחים תוך 10 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר זכייתו, בהתאם להוראות כל מסמכי המכרז.
21. 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

22. הזוכה לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו במושכר, כולן או מקצתן, 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 החברה מראש ובכתב. החברה לא תאפשר למציע להסב את זכויותיו לבעל עסק אחר, אשר לו היה משתתף מראש במכרז, לא היה עומד בתנאי הסף ו/או לא היה מאושר על ידי ועדת המכרזים מכל סיבה שהיא, לרבות בשל ניסיון רע קודם, או בשל אופי עיסוקיו, או כיוב'.

#### אחריות ושיפוי

23. 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

24. הזוכה במכרז ירכוש ביטוחים, בהתאם להוראות חוזה המכרז.

#### ערבות בנקאית לתקופת המכרז

25. יחד עם הצעותיהם וכחלק בלתי נפרד מהן, ימסרו המציעים לחברה (כל מציע ובגין כל הצעה ו/או יחידה) אישור על ביצוע ערבות בנקאית אוטונומית, על סך 10,000 ₪. נוסח הערבות יהיה כאמור **בנספח ב'** למסמך זה. ערבות זו תעמוד בתוקפה לתקופה של עד 30/06/19 וצמודה למדד המחירים לצרכן.

25.1. 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, או בכל מקרה של התנהגות פסולה מצד המציעה כגון, תכסיסנות, תיאום בין מציעים ו/או הצעות, ו/או כל התנהגות בחוסר ניקיון כפיים ו/או בחוסר תום לב..

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

איתן פטיגרו, ראש המועצה  
ויו"ר דירקטוריון החכ"ל

- 11.4. את ההצעות המפורטות בהתאם לכל הדרישות והתנאים שבמסמכי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה בכתובתה רח' האודם 63 שהם – קומה 3, לא יאוחר מיום א' 10/2/2019 בשעה 11:00 מסמכי ההצעה יוגשו במעטפה חתומה אשר עליה שם ומספר המכרז בלבד.
- 11.5. על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לכל מסמכי המכרז שיוגשו על ידו כשהם חתומים על ידו, את כל המסמכים והאסמכתאות שנדרשו במסמכי המכרז.
- 11.6. פתיחת מעטפות המציעים תבוצע במשרדי המועצה ביום א' 10/2/19 בשעה 11:30. 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. הצעות שיוגשו על ידי מציע אשר הגיש הצעות בקשר למספר יחידות, ייבחנו בנפרד ביחס לכל יחידה. ככלל, ההצעה שתוכרז כהצעה הזוכה 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, או המועצה או רשויות 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 חורג באופן משמעותי מהאומדן.
15. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל סמכות הנתונה לחברה לפי כל דין, החברה תהיה רשאית שלא לבחור במציע שהורשע בעבירה הנוגעת לטוהר המידות ב- 5 השנים שקדמו לפרסום המכרז, ו/או במציע שמתנהלת חקירה כנגדו ו/או כנגד בעל שליטה במציע ו/או כנגד מנהל במציע ו/או כנגד חברה קשורה למציע או לבעל השליטה, בכל עניין הנוגע לטוהר המידות, ובלבד שביום פרסום המכרז לא חלפו שנתיים (או יותר) מיום שדבר קיומה של החקירה הפך פומבי ולא הוחלט על הגשת כתב אישום.

#### סיור מוקדם למציעים ועיון במסמכים

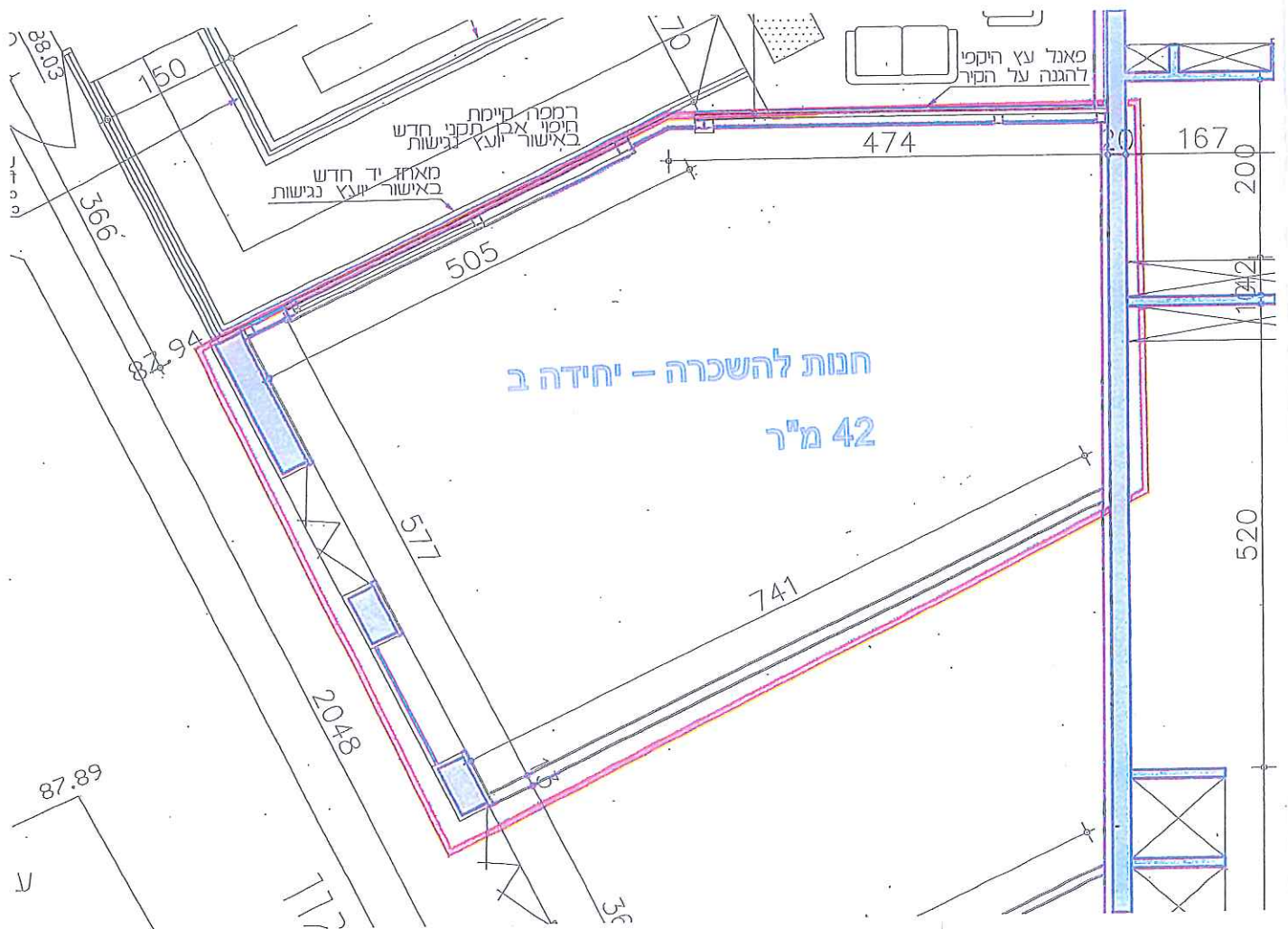
16. המעוניין בסיור מוקדם במבנה יתאם עם נציג החברה, מר אלון נוי, מס' טל' לתאום: 050-2076699.
17. ההשתתפות בסיור אינה חובה. במסגרת הסיור המקדים תינתן למציעים האפשרות לבקר ולהתרשם מהיחידות, ולבצע בהן את המדידות הנדרשות. המצעים יהיו מנועים מלטעון כל טענה בדבר אי התאמה בין מסמכי המכרז לשטח המושכר בפועל, בין אם השתתפו בסיור ובין אם לא השתתפו בו.
18. עיון בתוכניות ו/או מפרטים ו/או מסמכים נוספים, אשר לא צורפו למסמכי המכרז (ככל שקיימים), יתאפשר למציעים אשר רכשו את מסמכי המכרז, לאחר תיאום מראש עם מזכירות החברה.

החברה הכלכלית שהם מכרז פומבי מס' 02/19

נספח א' למסמך מס' 1 – ליחידה ב

1. מספר יחידה: ב / גודל (בקיורב): 42 נטו
  2. תיאור מצב קיים: המושכר ימסר לזוכה as is כשהוא נקי מכל חפץ.
  3. היחידות מושכרות ללא מזגן.
- במידה ויותקן מזגן ע"י השוכר, עלות ההתקנה, התיקונים, האחזקה וחשבון החשמל של המזגן יהיו ע"ח השוכר.

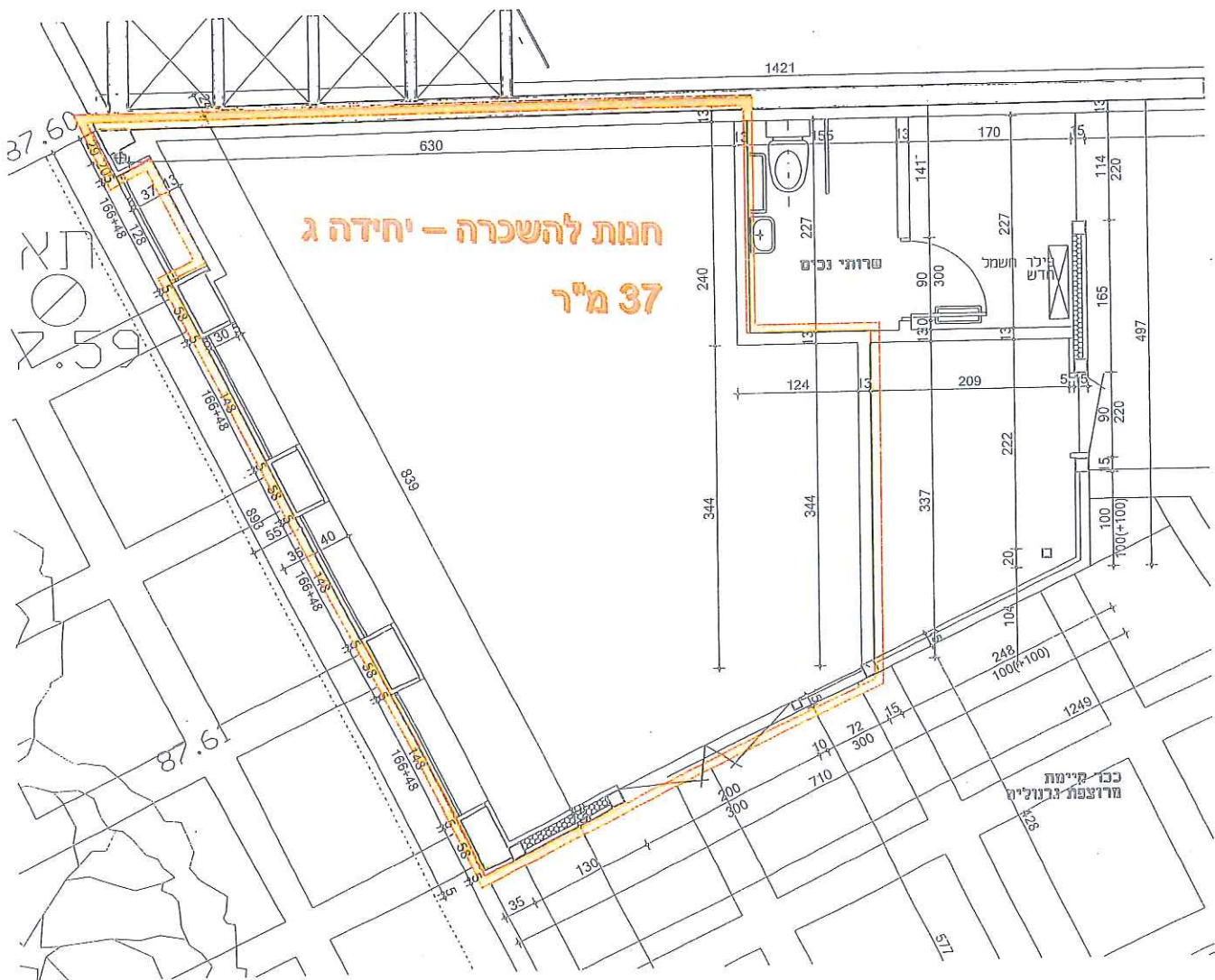
תשריט:



החברה הכלכלית שהם מכרז פומבי מס' 02/19

נספח א'1 למסמך מס' 1 – ליחידה ג

1. מספר יחידה: ג / גודל (בקירוב): 37 נטו
  2. תיאור מצב קיים: המושכר ימסר לזכּה as is כשהוא נקי מכל חפץ.
  3. היחידות מושכרות ללא מזגן.
- במידה ויתקן מזגן ע"י השוכר, עלות ההתקנה, התיקונים, האחזקה וחשבון החשמל של המזגן יהיו ע"ח השוכר.
- תשריט:



נספח ב' למסמך 1-ערבות לתקופת המכרז

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ

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 **02/19** להשכרת חנויות במועדון 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 בחודש ינואר שנת 2019 (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 30/6/19 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

\_\_\_\_\_

מסמך ג' למסמך 1 – נוסח הצעת המשתתף במכרז

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ

ג.א.ב.,

הנדון: הצעה לשכירת מקרקעין במסגרת מכרז 02/19

1. אני, הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה ויסודית את כל מסמכי המכרז שבנדון (להלן: "מסמכי המכרז"), ולאחר שבדקתי וידועים לי כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הנחוצים 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 צרכי 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 לבינכם.
8. היה והצעתי תתקבל, אני מתחייב להמציא לידיכם בתוך 14 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. אני מצהיר כי המציע ו/או בעל שליטה במציע ו/או מנהל במציע ו/או חברה קשורה למציע או לבעל השליטה, לא הורשעו בעבירה הנוגעת לטוהר המידות ב-5 השנים שקדמו לפרסום המכרז, ו/או כי לא מתנהלת חקירה כנגד המציע ו/או כנגד בעל שליטה במציע ו/או מנהל במציע ו/או כנגד חברה קשורה למציע או לבעל השליטה, בכל עניין הנוגע לטוהר המידות, ובלבד שביום פרסום המכרז לא חלפו שנתיים (או יותר) מיום שדבר קיומה של החקירה הפך פומבי ולא הוחלט על הגשת כתב אישום.

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 לאחר שבדקתי היטב את ההיקף, המהות והתנאים לביצוע כל ההתחייבויות שיהיה עלי לקיים אם הצעתי תתקבל והמועצה תתקשר עמי בחוזה המכרז.

**17. דמי שכירות מינימאליים:**

יחידה ב' – מינימום 6,000 ₪ + מע"מ לחודש.

יחידה ג' – מינימום 5,000 ₪ + מע"מ לחודש.

ידוע לי כי במידה ואגיש הצעות למספר יחידות שונות במסגרת מכרז זה, אני מתחייב להיות ערוך ומוכן למקרה של זכייה ביחס לשתי ההצעות ולעמוד בכל ההתחייבויות הנובעות מכך.

**יש להגיש מסמך הצעה לכל יחידת מושכרת באופן נפרד ולא על גבי מסמך אחד.**

**מודגש כי הצעת המשתתף במכרז מתייחסת ליחידה אחת בלבד ומציע המעוניין להגיש הצעות נוספות נדרש לרכוש מסמכי מכרז נוספים בגין כל יחידת השכרה.**

ידוע לי כי במידה והצעתי תיבחר כהצעה הזוכה, תוטל עלי חובת תשלומים נוספים מלבד סכום הצעתי, כמפורט בהסכם ותשלומים שונים עבור צריכת שירותים כמפורט שם.

פירוט עיסוקי: \_\_\_\_\_

פירוט השימוש שיעשה במושכר: \_\_\_\_\_

18. יודע לי כי דמי השכירות ישולמו בש"ח, ויוצמדו לשיעור העלייה שבין מדד הבסיס למדד החדש בהתאם להוראות שבחוזה המכרז.

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 כדין, 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 כדין 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 חתומים בכל עמוד ע"י המציע.

חתימת המציע

---

מסמך מס' 2 - חוזה המכרז – הסכם שכירות

שנערך ונחתם ב ..... ביום ..... בחודש ....., שנת 2019

בין: החברה הכלכלית שהם בע"מ  
האודם 63 שהם  
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד;

לבין: שם : \_\_\_\_\_  
כתובת : \_\_\_\_\_  
(להלן: "השוכר")

מצד שני;

והואיל והחברה (להלן גם "המשכיר") היא בעלת הזכויות להשכיר ולנהל את המבנה הנמצא ברח' הלפיד בשהם (להלן: "המבנה"), על המקרקעין הידועים כמגרש 8095 גוש גוש 6858 (להלן: "המקרקעין");

והואיל והמשכיר ומעוניין להשכיר לשוכר את יחידה מספר ב' ו/או ג' במבנה בהתאם למפורט בהסכם זה להלן ובתשריט **נספח א'** (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' - תשריט המושכר
- 4.2. נספח ב' - ערבות ביצוע
- 4.3. נספח ג' - אישור עריכת ביטוח

**ההתקשרות**

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

**המושכר**

6. המושכר הינו יחידה ב' - בשטח של 42 מ"ר, ויחידה ג' - בשטח של 37 מ"ר, כמתואר בתשריט **נספח א'**, (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 הספורט שהם. השוכר מצהיר ומתחייב מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט לשימוש זה, מודגש כי מכירת מוצרים משלימים בהסכם זה הינו כל פעילות המפורטת בסעיף זה או פעילות אחרת עליה נתקבל אישור המשכיר לפעילות מראש ובכתב 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 1.3.2019 ועד ליום 28.2.2022 (להלן: "תקופת השכירות").

11.1. השוכר לא יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות.

11.2. למרות האמור בס' 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"):

11.2.1. השוכר החלופי יעמוד בכל דרישות והוראות הסכם זה והסכם הניהול עליו חתום השוכר (ככל שחתום), לרבות כל תנאי הסף והתנאים הנדרשים ממשותף במכרז מספר 02/19 אשר פורסם ע"י החברה, ולפיו נחתם הסכם התקשרות זה.

11.2.2. השוכר יישא בכל עלות שתיגרם למשכיר, כתוצאה מקיצור תקופת השכירות כאמור ו/או ההתקשרות עם השוכר החלופי.

11.2.3. 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.

11.2.4. 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 כל אחת (שנה + שנה) בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה (תקופת השכירות המקסימאלית כולל האופציה הינה 5 שנים). הודעה על הארכת תקופת השכירות, אם וככל שתהיה, תישלח לשוכר עד חודש אחד (1) לפני סיומה של תקופת השכירות הראשונה וזו שלאחריה, לפי העניין.

### דמי השכירות

13. דמי השכירות החודשיים אשר ישלם השוכר למשכיר יהיו בסך של \_\_\_\_\_ ₪.
- 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 12 המחאות, עבור דמי השכירות לשנה הראשונה, 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 ישראל בגין משיכת יתר חריגה בלתי מאושרת, וזאת לגבי כל תקופת הפיגור. פיגור בתשלום מעל 10 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אולם, איחור בתשלום שאינו עולה על 10 ימים, יהווה הפרה לא יסודית של הסכם זה, אך בכל מקרה ישא 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 ינואר 2019. "**המדד החדש**" המדד שיפורסם ויהיה ידוע ביום התשלום בפועל של כל סכום וסכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, לרבות דמי השכירות.
- 14.2. דמי השכירות יוצמדו לשיעור העלייה שבין המדד הבסיסי לבין המדד החדש. במידה וירד המדד החדש ביחס למדד הבסיסי, לא יופחתו דמי השכירות.
- 14.3. הפרשי ההצמדה ישולמו למשכיר, ע"י השוכר, בתום כל שנה קלנדרית, בהמחאה לפקודת החברה הכלכלית שהם בע"מ.

### התחייבויות השוכר

#### כללי

15. השוכר מאשר, כי ראה, בדק ובחן ו/או שניתנה לו אפשרות סבירה לבדוק ולבחון, את המקרקעין, את התוכניות המתייחסות 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 המתייחסות 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 מנוהל ע"י המשכיר – החברה הכלכלית שהם בע"מ - וכי כמבנה ציבור, עתיד המבנה לשמש לכל מטרה ציבורית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה, וכי הובהר לו כי שימושו 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) התשל"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 אחזקה 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 וכן כל מס או תשלום החל על מחזיקי נכסי מקרקעין.

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 (ככל שתאושר), 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 מוסמכת ו/או כלפי שוכרים נוספים במבנה ו/או כלפי צד ג' כלשהו בגין כל מפגע כהגדרתו 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 שנויים 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 בצוע 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 בכח ובמטרה לבדוק אם כל תנאי ההסכם מתקיימים.

**רישיונות והיתרים**

32. השוכר מתחייב להשיג, על חשבונו, את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות 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 עסק, 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 שתתבצענה 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 כל חלק ממנו לאחר, ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במושכר או בחלק ממנו לכל אדם או גוף אחר, למעט השכרת המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה, אשר ניתנה ביחס אליה 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 החברה העברת המושכר לשוכר משנה, ימשיכו יחולו 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 (לרבות שוכר משנה), 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 יישא 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, אזרחית, אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו ו/או במילוי התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה, יהא חייב השוכר לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יחויב לשלם כאמור לעיל ובהוצאות שנגרמו למשכיר בקשר עם 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.

#### 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 ועל פי תנאי הביטוח המפורטים ב"אישור עריכת הביטוח" המצ"ב כנספח ג' 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.

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".**

- 43.4. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבוטח : " ... ו/או מועצה מקומית שהם ו/או החברה הכלכלית שהם בע"מ ו/או עובדיהן" (+ סעיף אחריות צולבת לגבי פוליסת אחריות כלפי צד שלישי).
- 43.5. ה"שוכר" ימציא לחברה מאת חברת הביטוח, אישור על עריכת ביטוח עפ"י הנוסח המצ"ב.
- 43.6. הביטוחים הנזכרים לעיל הינם דרישות מינימום בלבד וה"שוכר" רשאי לבצע ביטוחים נוספים כראות עיניו, על מנת לכסות את מלוא אחריותו.
- 43.7. ה"שוכר" ישא בלעדית בתשלום סכומי ההשתתפות העצמית.

**בטחונות**

44. לשם הבטחת ביצוע 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, וכל תשלום אחר בגין השימוש ואחזקת המושכר), וכן כל חלק מהן, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות בנקאית, על סך של 20,000 ₪ בהתאם לנספח ג' עבור כל יחידה מושכרת וזאת עד 60 יום לאחר תום תקופת ההתקשרות עד 30/4/2022 (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 המנעול בדלתות המושכר.
47. מוסכם בזאת על הצדדים כי במידה ובתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יהא השוכר חייב סכומי כסף כלשהם שהתחייב לשלמם על פי הסכם זה למשכיר ו/או לצד ג' כלשהו בגין השימוש ואחזקת המושכר, לרבות, אך לא רק, דמי שכירות, 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 פינוי המייד 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 בחלוף 15 ימים מיום שיקבל התראה על כך בכתב.

48.8. אם השוכר הורשע בעבירה הנוגעת לטוהר המידות או שמתנהלת חקירה כנגדו ו/או כנגד בעל שליטה בשוכר ו/או כנגד מנהל בשוכר ו/או כנגד חברה קשורה לשוכר או לבעל השליטה בשוכר, בכל עניין הנוגע לטוהר המידות ו/או אם נתפסו נכסים או כספים של השוכר ו/או בעל שליטה או נושא משרה בשוכר במסגרתה ו/או בעקבותיה של כל חקירה של כל רשות חוקרת מוסמכת.

### 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 לפינוי 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: המבוא, 3, 5, 7-13, 15-21, 24-43, 46-49

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.
53. 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.
54. 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.
55. מימש המשכיר את הערבות מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר, תוך 7 ימים מיום דרישה, הערבות בסכום ההפרש שנפרע.
56. מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהמצאת ערבות בנקאית כאמור לעיל.

### שונות

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

### הודעות

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

### התדיינות

61. 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

החברה הכלכלית שהם בע"מ מכרז פומבי מס' 02/19

נספח א' למסמך מס' 2 ליחידה ב'

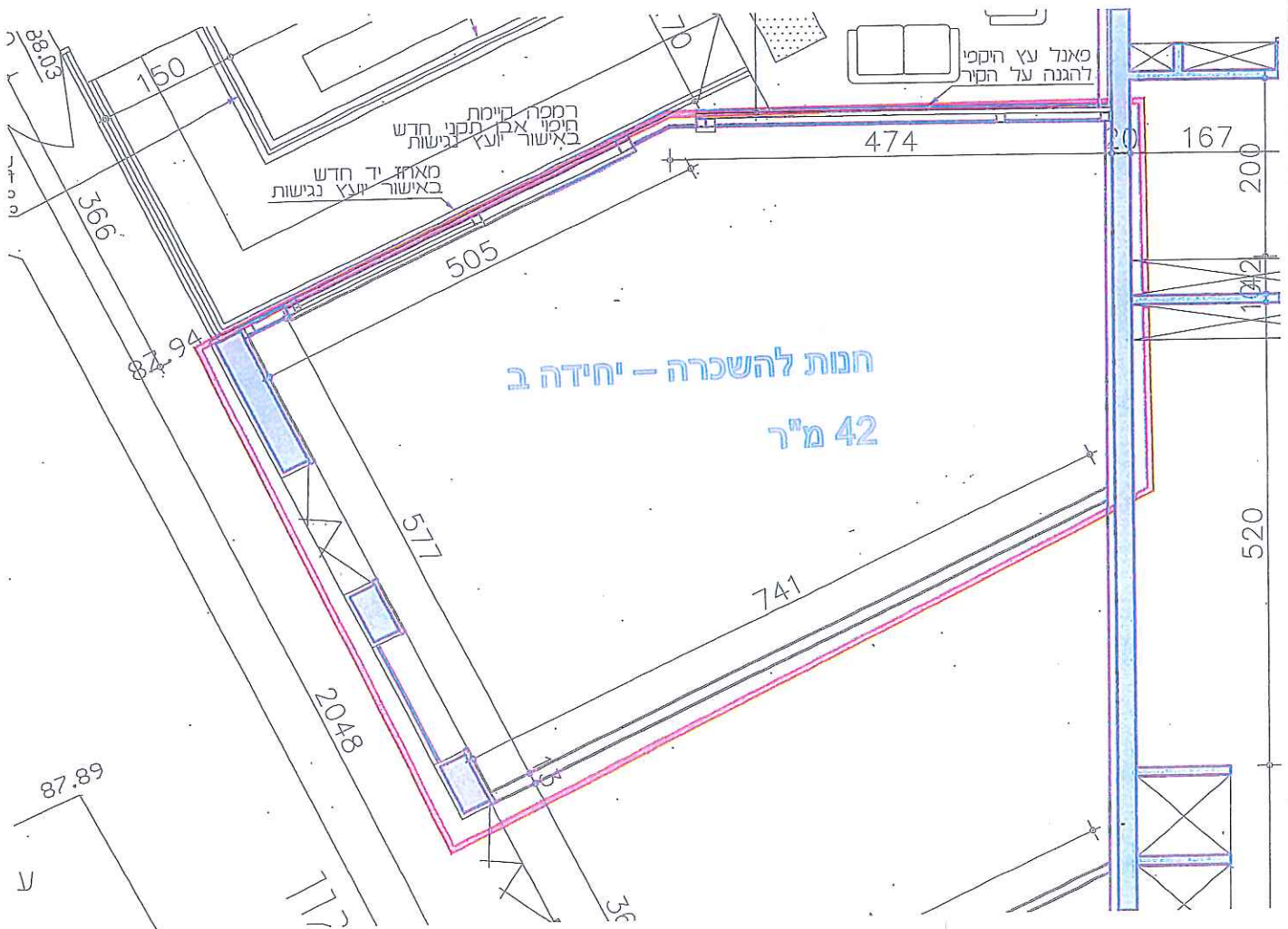
1. מספר יחידה: ב' / גודל: 42 מ"ר .

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

היחידות המושכרות ללא מזגן.

במידה ויותקן מזגן ע"י השוכר, עלות ההתקנה, התיקונים, האחזקה וחשבון החשמל של המזגן ע"ח השוכר.

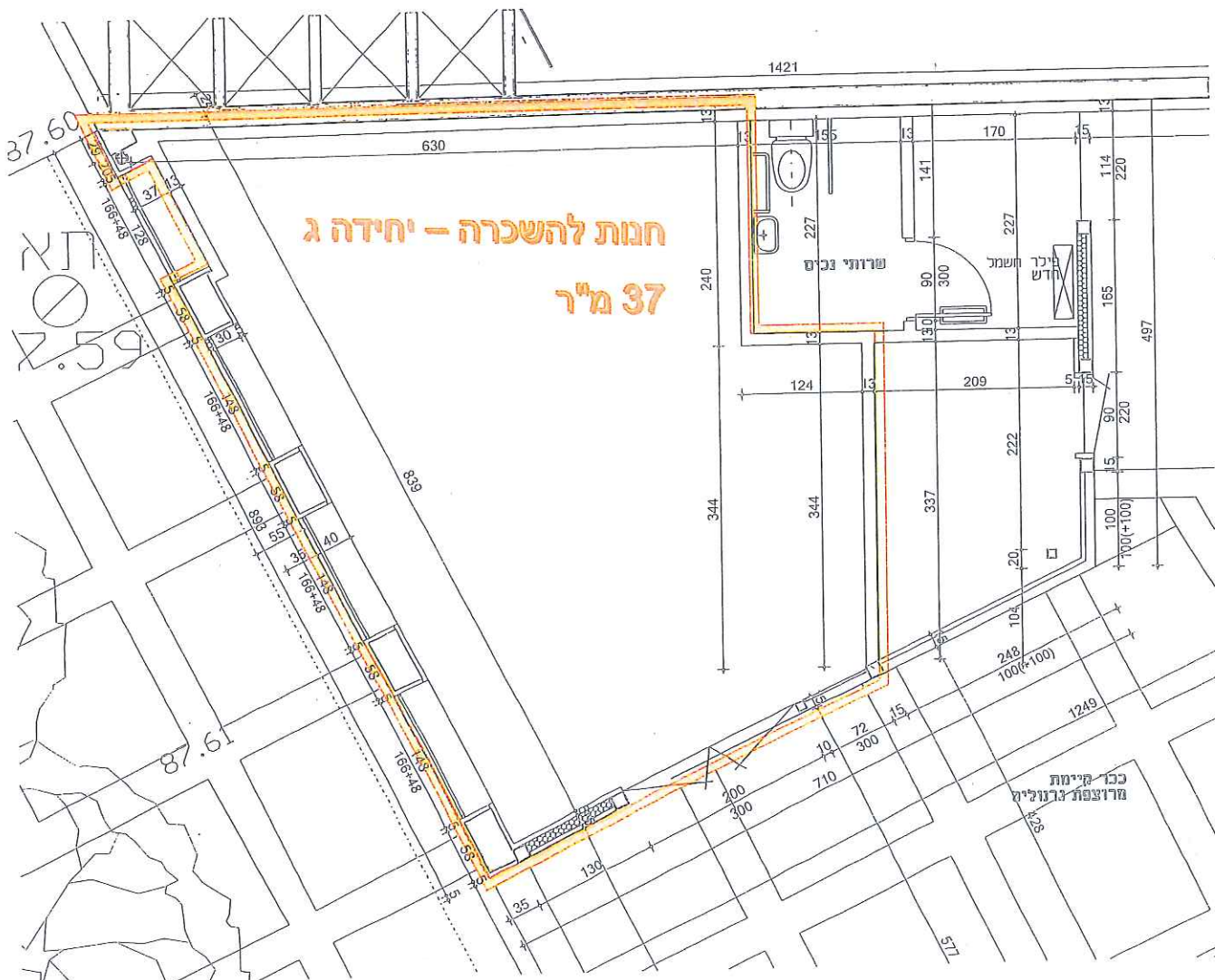
תשריט:



החברה הכלכלית שהם בע"מ מכרז פומבי מס' 02/19

נספח א'1 למסמך מס' 2 ליחידה ג'

1. מספר יחידה: ג' / גודל: 37 מ"ר .
2. תיאור מצב קיים: המושכר ימסר לזוכה as is כשהוא נקי מכל חפץ. היחידות המושכרות ללא מזגן. במידה ויותקן מזגן ע"י השוכר, עלות ההתקנה, התיקונים, האחזקה וחשבון החשמל של המזגן ע"ח השוכר. תשריט:



נספח ב' למסמך מס' 2- ערבות ביצוע

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מערבות בנקאית אוטונומית

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 20,000 ₪ (במילים: עשרים אלף ₪ בלבד) (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר להשכרת חנות בבנין מועדון הספורט בשהם ובקשר עם מכרז פומבי 02/19.
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 בחודש ינואר שנת 2019 (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 28/2/2020 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 \_\_\_\_\_



נספח ג' למסמך מס' 2- אישור עריכת ביטוח

לכבוד

מועצה מקומית שהם (להלן: "המועצה")  
 ו/או החברה הכלכלית שהם בע"מ  
 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 : שכירת חנות במבנה כניסה למועדון הספורט שהם – מכרז פומבי 02/19
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 לאירוע
  - רעידת אדמה - 10% מסכום הביטוח אך לא פחות מ \$ 5,000 לאירוע, ולא יותר מ \$ 500,000 סה"כ.
  - כל נזק אחר - \$ 1,000 לאירוע.
- 5.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של :  
 \$ ..... לאירוע ו \$ ..... סה"כ לתקופה.  
 (לפחות : \$ 1,000,000 לאירוע 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 חוק האחריות למוצרים פגומים ה'תש"מ – 1980 .
- השתתפות עצמית : ..... \$ לאירוע.
- 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 : ..... \$ לאירוע.

**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 החברה הכלכלית שהם 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 "החברה" 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