

מסמך מס' 1 - תנאים כלליים והנחיות למגישי ההצעות

**החברה הכלכלית שהם בע"מ והמועצה המקומית שהם
מכרז פומבי מס' 05/2021 לשכירת מבנה
מעל מעון יום בשכונת הדרים בשהם (להלן: "המכרז")**

כללי

1. החברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן: "החברה") והמועצה המקומית שהם (להלן: "המועצה"), מזמינות בזאת להציע הצעות לשכירת מבנה (להלן גם: "המושכר") מעל מבנה מעון יום בשכונת הדרים במגרש 409, גוש 7331, חלקה 19 בשהם (להלן: "שכונת הדרים"), אשר יוקם במקביל לחתימת הסכם עם המציע הזוכה במכרז זה. המושכר הינו בשטח של כ-490 מ"ר ברוטו.
2. מטרת מכרז זה הינה קבלת הצעות משוכרים פוטנציאליים (להלן: "המציעים"), אשר מעוניינים לשכור את המושכר בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה המכרז.
3. השימוש האפשרי במושכר הנו ליעוד בשימושים המותרים בתכנית החלה על המקרקעין (תכנית שה/69/9/13/א') למטרות של בריאות (לרבות שירותים רפואיים שונים, קליניקות וכיוצ"ב) (להלן: "השימוש המותר"). באחריות המציע לבדוק את התכנית החלה את התאמתה לשימוש המוצע על ידו ואת האישורים הדרושים לו להפעלת השימוש המוצע על ידו.
4. **על הצעת המציע להתייחס לשני רכיבי המכרז, קרי: דמי השכירות עבור המושכר ומטרת השימוש.** הצעה לשימוש שלא למטרת השימוש המותר – תיפסל.

מסמכי המכרז

5. להלן פירוט מסמכי המכרז:
 - 5.1 מסמך מס' 1 – מסמך תנאים כלליים והנחיות להשתתפות במכרז, על נספחיו.
 - 5.2 מסמך מס' 2 – חוזה המכרז, על נספחיו.
 - 5.3 מסמך מס' 3 – טופס הצעת המשתתף במכרז.

ביצוע החוזה

6. המציע שהצעתו תהיה ההצעה הזוכה במכרז זה (להלן: "השוכר") יתקשר בחוזה לשכירת המושכר מהמועצה ו/או החברה, כאשר ביצוע החוזה מטעם המועצה יהיה באמצעות החברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן: "החברה") – אשר לה מסרה המועצה את התפעול, ההחזקה וניהול הנכס. החוזה מצורף כ**מסמך 2** למסמכי המכרז.

ביצוע עבודות התאמה

7. המושכר יועמד לרשות השוכר כשהוא ברמת גימור כמפורט בחוזה המכרז, **מסמך 2**. השוכר ידרש לבצע בעצמו ועל חשבונו את עבודות התאמת המושכר בהתאם לצרכיו, ובתאום ואישור מראש ובכתב של המועצה ו/או החברה כמפורט בחוזה המכרז.

תקופת ההתקשרות

8. תקופת השכירות לפי מכרז זה הינה למשך חמש שנים החל מהמועד שיקבע בחוזה המכרז, מסמך 2 למסמכי המכרז (להלן: "תקופת השכירות").

דמי שכירות

9. כנגד זכות השכירות במושכר, כאמור בחוזה המכרז, ישלם השוכר למועצה דמי שכירות חודשיים (להלן: "דמי השכירות"). דמי השכירות ייקבעו בהתאם לסכום שהציע השוכר בהצעתו במסגרת השתתפותו במכרז, ולא יפחתו מסך של 34,500 ₪ לחודש (להלן: "סכום המינימום"), בתוספת מע"מ כחוק. הצעה שתפחת מסכום המינימום – תיפסל.

תנאי סף להשתתפות במכרז

10. רשאים להשתתף במכרז מציעים - יחיד ו/או תאגיד - העומדים בתנאי הסף הבאים:
- 10.1 מציעים אשר מעוניינים ומתחייבים לעשות שימוש למטרות של בריאות (לרבות שירותים רפואיים שונים, קליניקות וכיוצ"ב) בלבד.
- 10.2 מציעים אשר הינם יחיד או גוף משפטי.
- 10.3 מציעים אשר מנהלים ספרים כנדרש עפ"י חוק עסקאות עם גופים ציבוריים ויש להם אישור בר תוקף לכך בהתאם לאמור בחוק הנ"ל.
- 10.4 לגוף משפטי – אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.
- 10.5 מציעים אשר לא הוגש נגדם ו/או נגד מנהל ממנהליהם ו/או נגד עובד מעובדיהם כתב אישום בשל עבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בשל עבירה פלילית הקשורה לניהול פעילות עסקית ו/או פעילות כלשהי זהה או דומה לנדרש במסגרת מכרז זה.

הוצאות המכרז

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

שינויים במסמכי המכרז

12. המועצה ו/או החברה תהיינה רשאיות להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, קודם להגשת ההצעות במכרז. שינויים ו/או תיקונים כאמור, יכול שיוכנסו ביוזמת המועצה ו/או החברה בתגובה להתייחסויות מציעים. השינויים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו לידיעת כל המציעים שרכשו את מסמכי המכרז, בכתב – בדואר אלקטרוני לכתובת שנמסרה על ידי המציעים, במועד רכישת מסמכי המכרז, או בפקס למספר שיימסר על ידי המציע. על המציע לעקוב אחר אתר האינטרנט של המועצה, שכן השינויים בתנאי המכרז יפורסמו באתר האינטרנט, ולא בעיתונות.

ההצעה ונספחיה

13. כל משתתף יגיש את הצעתו בצורף כל המסמכים הנדרשים בהתאם לאמור בכל מסמכי מכרז זה, עד למועד האחרון להגשת ההצעות. ההצעה תוגש ב – 2 עותקים זהים על גבי הטופס המצורף

מסמך 3 למסמכי המכרז ותימסר אישית או ע"י בא-כח במשרדי החברה. ההצעה תוגש במעטפה חתומה שתמוען בתיבת המכרזים במשרדי החברה הכלכלית, ועליה יצוין שם ומספר המכרז בלבד.

14. את ההצעות המפורטות בהתאם לכל הדרישות והתנאים שבמסמכי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה הכלכלית בכתובתה רח' החושן 1 בשהם, לא יאוחר מיום **03/06/2021** בשעה **10:00**. להצעה יש לצרף מס' טלפון, כתובת דואר אלקטרוני ומס' פקס לקבלת דברי דואר מהמועצה ו/או החברה.

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

16. פתיחת מעטפות המציעים תבוצע במשרדי החברה ביום **03/06/2021** בשעה **10:30**. כל אדם רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.

17. תוקף ההצעה יהיה ל - 120 יום מהמועד האחרון להגשת המכרז.

18. להצעות המשתתפים יצורפו האישורים / המסמכים כדלקמן:

18.1 ערבות בנקאית כנדרש במכרז.

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

18.3 אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.

18.4 לגוף משפטי - אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בו.

18.5 את כל מסמכי המכרז כולל מסמך זה וחוזת המכרז על כל נספחיו, כשהם חתומים בכל עמוד ע"י המציע.

18.6 אישורים על התקיימותם של שאר תנאי הסף להשתתפות במכרז, כאמור לעיל.

בדיקת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה

19. ההצעות במכרז ייבחנו ע"י נציג מטעם המועצה ונציג מטעם החברה הכלכלית, שייבחנו את עמידת ההצעות בתנאי הסף ואת המסמכים שיצורפו להצעות במכרז ויביא את הנתונים בפני ועדת המכרזים של החברה, אשר תמלצנה על ההצעה הזוכה.

20. המועצה ו/או החברה תהיינה רשאיות לא להתחשב כלל בהצעה בלתי סבירה, בשל מחירה, תנאיה, או בשל חוסר התייחסות לכל תנאי המכרז, באופן שלדעתן של המועצה ו/או החברה, מונע את הערכת ההצעה כראוי.

21. המועצה ו/או החברה אינן מתחייבות לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא כהצעת הזוכה, והיא תביא בכלל שיקוליה את יכולתו ומידת התאמתו של המציע לעמוד בחיוביו לפי ההסכם.

22. המועצה ו/או החברה שומרות לעצמן את הזכות שלא להביא לדיון כל הצעה שאיננה עומדת בכל תנאי ומסמכי המכרז, או כל הצעה חלקית או כל הצעה המכילה שינויים או הסתייגויות לעומת האמור במסמכי המכרז, ובכלל זה את התאמות מטרות האולם לשימוש המוצע ע"י המציע.

23. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל סמכות הנתונה למועצה לפי דין, לשם בחירה בין הצעות מחיר זהות, ככל שיוגשו כאלה וככל שתידרש בחירה ביניהן, תהא המועצה ו/או החברה רשאיות לקיים הליך של הגשת הצעות מחיר חדשות במעטפות סגורות (שלא תפחתנה מהמחיר המקורי), ו/או הליך של הגרלה, והכל לפי שיקול דעתה.

24. ועדת המכרזים תהיה רשאית, לאחר שנתנה לבעל הצעה הזדמנות להביא את טענותיו, שלא להמליץ על ההצעה הגבוהה ביותר בהתחשב בכושרו, ניסיונו או יכולתו של בעל ההצעה לבצע את החוזה המוצע או לעמוד בתנאיו. הוועדה תביא במכלול שיקוליה גם את ניסיונו של בעל ההצעה בעבודות דומות בהתקשרויות שהיו לבעל ההצעה איתה ו/או עם רשויות אחרות באותו סוג או סוגי עבודות דומים שביצע בעל ההצעה בעבר.

סיור מוקדם למציעים ועיון במסמכים

25. ניתן לתאם סיור מציעים במשרדי החל"ל בטלפון 03-9724721 או 03-9723035. ההשתתפות בסיור אינה חובה. במסגרת הסיור המקדים, תינתן למציעים האפשרות לבקר ולהתרשם מהנכס ולבצע את המדידות הנדרשות. המציעים יהיו מנועים מלטעון כל טענה בדבר אי התאמה בין מסמכי המכרז לשטח המושכר בפועל. כל מציע, אשר לא ייקח חלק בסיור, יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ביחס למושכר, לרבות בדבר שטח המשרד, ו/או ביחס לדרכי הגישה אליו, מצבו הפיזי או כל טענה אשר ניתן היה לקבל הבהרות בעת סיור המציעים.
26. 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 מזכירות החברה הכלכלית בטלפון: 03-9724721, 03-9723035.
27. מובהר בזאת כי את החברה ו/או המועצה יחייבו כל האמור במסמכי המכרז בלבד ו/או כל שינוי שיימסר למציעים בכתב בלבד בהתאם לאמור בסעיף 15 לעיל.

ביטוח

28. על הזוכה במכרז יחולו הוראות נספח הביטוח המצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ערבות בנקאית לתקופת המכרז

29. יחד עם ההצעה וכחלק בלתי נפרד ממנה, יצרף המציע להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, על סך של 70,000 ש"ח. נוסח הערבות יהיה כאמור **בנספח א'** למסמך זה.
- 29.1 ערבות זו תעמוד בתוקפה של עד ליום 15.11.2021 לפחות.
- 29.2 החברה ו/או המועצה תהיינה רשאיות 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.
- 29.3 ערבות זו תוחלף בערבות לתקופת החוזה, כאמור בחוזה המכרז.

הודעה על תוצאות המכרז והתקשרות

30. החברה ו/או המועצה תודענה לזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") את דבר הזכייה במכתב שישלח בדואר אלקטרוני או בפקס.

31. החברה ו/או המועצה תודענה לזוכה על מועד תחילת תקופת החוזה, בהודעה מראש של 10 ימים. הזוכה יהיה אחראי להשלמת כל הנדרש, בהתאם להוראות כל מסמכי המכרז.
32. החברה ו/או המועצה תודענה לשאר המציעים במכרז כי הצעותיהם לא נתקבלו, בדואר אלקטרוני או בפקס.

שאלות ובירורים

33. לשם קבלת תשובות לשאלות והבהרות, יש לפנות עד 7 ימים לפני המועד הסופי להגשת ההצעה. כל הפניות בגין בקשות כאמור תעשנה באמצעות הדוא"ל לכתובת oshra@calcalit-shoham.com. רק מציע שרכש את מסמכי המכרז יהיה רשאי לשאול שאלות.
34. שאלות מציעים תוגשנה במועד ובכתב, תשובת החברה תימסרנה על פי הכתובות שימסרו לחברה.
35. התשלום בגין רכישת מסמכי המכרז הינו בסך של 800 ₪ אשר לא יוחזרו בשום מקרה. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה הכלכלית בכתובת החושן 1, שהם. עם רכישת מסמכי המכרז, יש למסור לחברה מס' טלפון, מען וכתובת דוא"ל לקבלת הודעות במקרה של שינויים במסמכי המכרז או בעת הצורך להעברת הודעות.

איתן פטיגור
ראש המועצה המקומית שהם
ויו"ר דירקטוריון החברה הכלכלית שהם

נספח א' למסמך מס' 1 – ערבות לתקופת המכרז

לכבוד:

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

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 70,000 ₪, ובמילים: שבעים אלף (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המבקש בקשר עם מכרז פומבי מספר 05/2021 לשכירת מבנה מעל מעון יום בשכונת הדרים בשהם.
2. 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 המבקש הנ"ל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. 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.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 15/11/2021 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה או לפקס' מס': _____ עד ליום 15/11/2021 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

מסמך מס' 2 – חוזה המכרז

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

בין:

החברה הכלכלית שהם בע"מ

המועצה המקומית שהם

האודם 63, שהם

(שתיהן יחד וכל אחת מהן להלן: "החברה ו/או המועצה")

מצד אחד;

לבין:

שם: _____

כתובת: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

והואיל

והמועצה המקומית שהם היא בעלת הזכויות במבנה בשכונת הדרים בשהם (להלן: "שכונת הדרים");

והואיל

והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר מבנה בשטח כ-490 מ"ר מעל מעון יום בשכונת הדרים (להלן: "המושכר"), בהתאם למפורט בהסכם זה להלן ובתשריט המצורף כנספח א';

והואיל

והצעת השוכר הייתה ההצעה הזוכה במכרז פומבי מס' 05/2021 (להלן: "המכרז") והשוכר מעוניין לשכור את המושכר בהתאם להוראות חוזה זה ולהוראות המכרז;

והואיל

והשוכר מצהיר, כי הינו עומד בכל תנאי הסף והדרישות השונות שבמסמכי המכרז וכי ראה את המושכר, ומצא אותו מתאים למטרותיו וכי יש לו את הניסיון, הידע, הציוד והעובדים הנדרשים לקיום מלא של כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולפי כל מסמכי המכרז;

והואיל

ולשוכר הובהר כי אפשרויות השימוש במושכר - בשל היות המבנה מבנה ציבור של היישוב שהם - מוגבלות לעקרונות הקבועים בהסכם זה ובשימושים המותרים בתכנית החלה על המקרקעין (תכנית שה/69/9/13/א') ועיקרם בריאות (לרבות שירותים רפואיים שונים, קליניקות וכיוצ"ב) ולשימושים שיאושרו ע"י החברה ו/או המועצה בלבד;

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 הנוחות ואין בהן כדי להוות מכשיר פרשנות לאיזו מהוראות ההסכם.
3. הסכם זה לשכירת המושכר, הנו בהתאם לזכיית השוכר במכרז פומבי מס' 05/2021.

נספחים

4. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ו/או באים להשלימו, והם מחייבים את הצדדים כגוף ההסכם ויפורשו יחד עם ההסכם.
5. נספחי החוזה:
 - 5.1. נספח א' - תשריט המבנה
 - 5.2. נספח ב' - תנאי שימוש במושכר
 - 5.3. נספח ג' - מפרט טכני, רמת גימור המבנה
 - 5.4. נספח ד' - תרשומת מסירת המושכר
 - 5.5. נספח ה' - נספח ביטוח
 - 5.6. נספח ו' - נוסח ערבות בנקאית

הגדרת המושכר

6. המושכר אינו כולל חניות מוצמדות ו/או שטחים נוספים.
7. המושכר יועמד לרשות השוכר כמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה כ-נספח ג'.
8. המושכר יימסר לשוכר ברמת מעטפת בלבד, ללא גמרים. השוכר יידרש לבצע בעצמו ועל חשבונו את העבודות הנדרשות להתאמת המבנה לצרכיו, והכל בתיאום ובאישור מראש ובכתב של החברה ו/או המועצה ו/או הועדה המקומית לתו"ב ו/או לאחר קבלת היתר לעבודות ככל שיידרש, ובהתאם לאמור בחוזה זה (להלן: "העבודות"). השוכר לא יהיה זכאי שיושבו לו הוצאותיו ו/או השקעותיו במושכר, ואלה יהיו, עם תום תקופת תוקפו של הסכם זה, לקניינה של המועצה ו/או החברה בלבד.
9. השוכר מאשר בזאת, כי התקשר עם המשכיר כאמור בהסכם זה, לאחר שמצא את תכנית המושכר, מתאימה 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.

אופן וטיב ביצוע העבודות

- 9.1. השוכר מצהיר ומאשר, כי ביקר וראה את המבנה וכי הוא מכיר את תנאי המקום או כל תנאי אחר אשר עשוי להשפיע על העבודות והתקדמותן, וכן בדק באופן יסודי את צורתו של המבנה, את הגישה אליו, את השטח הפנוי לעבודה ולאחסנת החומרים, את מקום צינורות המים הראשיים, צינורות הביוב וקווי החשמל וכו'.

- 9.2 השוכר מתחייב בזה לבצע את העבודות במיזמנות ובדייקנות בהתאם להוראות החוזה, התוכניות, הדין, המפרט הטכני, הנחיות משה"ש, המפרט הכללי של משה"ש (הספר הכחול - הסעיף המתאים), באיכות ובטיב משובחים ומעולים, עד להשלמת העבודות ולקבלת מבנה מושלם ומוכן לשימוש תקין, תוך עמידה בלוח הזמנים וכאמור ביתר סעיפי החוזה על מסמכיו, נספחיו וצירופותיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב כדלקמן:
- 9.2.1 לבצע את העבודות תוך שמירה קפדנית על דיני התכנון והבנייה, התקנים החלים, דרישות מכון התקנים, לרבות התקן הישראלי החל ביחס לחומרים וביצוע העבודות, הוראות הדין, כללי המקצוע הנהוגים באותו ענף או תחום וכל ההוראות בכתב שיימסרו לקבלן מעת לעת ע"י המועצה ו/או מי מטעמה.
- 9.2.2 לבצע את העבודות תוך מילוי קפדני ומלא של כל דרישות משרד הבינוי והשיכון, וכן דרישות כל רשות מוסמכת אחרת, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חברת החשמל, פיקוד העורף, חברת בזק, מכון התקנים, כיבוי אש וכיו"ב.
- 9.2.3 לנהוג במהלך ביצוע העבודות בנאמנות, ובשקידה תוך שמירה על האינטרסים של החברה ו/או המועצה.
- 9.2.4 לבצע את העבודות תוך כדי שמירה על כל נוהלי, חוקי ותקנות הבטיחות בעבודה, ומילוי קפדני של כל הוראות הדין בכל הקשור לבטיחות בעבודה.
- 9.2.5 לבצע את העבודה תוך כדי שמירה קפדנית על כל נוהלי הבטיחות. מודגש, כי ידרשו מהשוכר ו/או הקבלן מטעמו אמצעי בטיחות קפדניים והוא מתחייב לעמוד בדרישות אלה במלואן.
- 9.2.6 לבצע את העבודה תוך תיאום מלא של סדרי העבודה. השוכר נדרש למסור למפקח תוכניות ארגון אתר ותוכניות שלבי ביצוע. חל איסור להתחיל את העבודות עד להגשת התוכניות. התוכניות יוגשו ויאושרו לא יאוחר מ-14 ימים קלנדריים.
- 9.2.7 השוכר מצהיר בזה, כי יש לו היכולת, הידע, הכישורים, הניסיון, הכלים, המכשירים וצוות עובדים מיומן לביצוע העבודות בטיב ובאיכות מעולים.
- 9.2.8 השוכר מתחייב לספק על חשבונו את כל כוח האדם, הציוד, המכשירים, החומרים, (כולל התקנת שלט) המתקנים, כלי העבודה ושירותים אחרים הדרושים לשם ביצוע העבודות על פי חוזה זה.
- 9.2.9 השוכר חייב לדאוג לאספקת החשמל הדרוש לביצוע עבודתו מכל מקור שהוא לרבות גנרטור, כל ההוצאות לחיבור החשמל, ההתקנות השונות, התקנת רשת תאורה ואספקה הסדירה יחולו על הקבלן בלבד.
- 9.2.10 כמו כן מתחייב השוכר להתקין שעון מים קבוע באתר ולשלם את החשבונות השוטפים של המים במחלקת הגבייה. אם מסיבה כלשהיא לא יותקן שעון מים קבוע, השוכר מתחייב לשלם עפ"י אומדן של צריכת המים שתעשה מחלקת הגבייה.
- 9.2.11 השוכר לא יבצע כל עבודה נוספת או תוספת בפרויקט מעבר לעבודות, אלא באישור מראש ובכתב של החברה ו/או המועצה.
- 9.2.12 השוכר יקפיד על ניקיון אתר הפרויקט בזמן ביצוע העבודות בסוף כל יום עבודה. מיד עם גמר ביצוע העבודות ינקה השוכר את האתר ויסלק מהם עודפי החומרים והציוד. השוכר יסלק את האשפה למקום מאושר כדין לסילוק אשפה מאותו סוג.
- 9.2.13 השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי במקביל לביצוע העבודות מתנהלת ותתנהל פעילות שוטפת של הציבור, לרבות מעון יום בשכונת הדרים והוא מתחייב לנקוט בכל

האמצעים הדרושים להבטחת כל כללי הבטיחות לשמירת בטחונם של באי המקום, וזאת על פי כל דין ובהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או המועצה, וכן לבצע את העבודות כך שההפרעה לפעילות השוטפת של באי המעון יום ותושבי שכונת הדרים תהיה מינימאלית, לפי הנחיות החברה ו/או המועצה באמצעות מפקח מטעמה ו/או אגף הנדסה ויועץ הבטיחות של המועצה המקומית שהם.

9.2.14 בכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם, לא תעשה כל עבודת קבע (להוציא אם נאמר להלן אחרת), בשבתות או בימי שבתון אחרים, וידוע לקבלן כי כל העבודות חייבות להסתיים לכל המאוחר עד שעתיים לפני כניסת השבת או החג.

מסירת החזקה ולוחות זמנים

10. מסירת החזקה של המושכר לידי המשכיר תיעשה עד ליום 1.11.2021. השוכר יקבל החזקה תוך 7 ימים מהמועד בו החברה תזמין לקבל החזקה. ההתקשרות בין הצדדים תחל ביום חתימת החוזה על ידי החברה ו/או המועצה. עם זאת, עיכוב במסירת המושכר לשוכר בשל עיכובים בבניית המבנה, לא יהווה הפרה של הסכם זה, ולא יקים לשוכר זכות לסעד או פיצוי כלשהם.
11. השוכר מתחייב להתחיל בביצוע העבודות לא יאוחר מ-7 ימים ממועד קבלתו את החזקה, ולהתמיד בביצוע העבודות לשם סיומן מהר ככל הניתן.
12. מובהר כי השוכר חייב לשלם דמי שכירות החל ממסירת החזקה במושכר לידיו, והגם שעליו להתאים המושכר לצרכיו, והגם שהוא לא יוכל לעשות שימוש במושכר בתקופת התאמת המושכר לצרכי השוכר.

השכירות

13. המשכיר ישכיר לשוכר את המושכר, והשוכר ישכור את המושכר, בכפוף לתנאי השימוש בהם, כמפורט ב**נספח ב'** המצורף להסכם זה, כאשר השכירות הנה בלתי מוגנת.
14. הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים בזה כמפורט להלן:
 - 14.1. כי במועד תחילת השכירות עפ"י הסכם זה אין ולא יהיה כל דייר הזכאי להחזיק במושכר.
 - 14.2. כי השכרת המושכר תהא עבור דמי שכירות כמפורט בהסכם זה ללא תחולת חוקי הגנת הדייר ותקנותיו, קיימים ו/או עתידיים.
 - 14.3. 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.
 - 14.4. 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.
 - 14.5. המשכיר מצהיר כי המבנה נבנה ע"פ היתר בניה כחוק.

מטרת השכירות

15. מטרת השכירות היא שימוש במושכר למטרת _____ (להלן: "מטרת השימוש"). השוכר מצהיר בזאת מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט למטרת השימוש המפורטת לעיל.
16. השוכר מצהיר בזאת כי לא יעשה כל שימוש נוסף במושכר ללא אישור מראש ובכתב של החברה ו/או המועצה.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת, כי השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיו רשאים לעסוק בפעילות ציבורית פוליטית מכל סוג שהוא בתחומי המבנה, בין אם באופן ישיר ובין אם באופן עקיף.

תקופת השכירות

18. תקופת השכירות הינה 5 שנים, החל מיום 01/11/2021.
- למועצה נתונה הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ובכפוף לאישור משרד הפנים, להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות (להלן: "התקופה הנוספת"), וככל שכך עשתה המועצה – יחול הסכם זה על הצדדים גם בתקופה המוארכת. ככל והמועצה לא תממש דכות זו ו/או ככל ומשרד הפנים לא יאשר זאת, מכל סיבה שהיא, תסתיים השכירות בתום תקופת השכירות.
19. השוכר לא יחא רשאי לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות. עשה כן - לא יחא בכך כדי לפוטרו מחובתו לשלם את דמי השכירות וכל תשלום אחר הקשור לשימוש במושכר על פי הסכם זה, בגין יתרת התקופה שעד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

20. דמי שכירות החודשיים אשר ישלם השוכר למועצה בגין השכרת המושכר בכל חודש מתקופת השכירות הינם בסך _____ ₪, בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "דמי השכירות"). דמי השכירות ישולמו מידי חודש, מראש לכל חודש.
21. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בעת החתימה על חוזה המכרז, או תוך 10 ימים ממועד הודעת הזכייה במכרז, כמוקדם מביניהם, בהמחאות לפקודת המועצה המקומית שהם, עבור 60 חודשי שכירות מראש.
22. דמי השכירות ישולמו בתוספת מע"מ, כשיעורו ביום התשלום.
23. 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. איחור בתשלום שאינו עולה על 10 ימים, לא יהווה הפרה של הסכם זה, אך יישא 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 הנה בנוסף לכל סעד אחר לו הוא זכאי מכח הסכם זה ו/או לפי כל דין.

תשלומים שוטפים

24. בנוסף לדמי השכירות, השוכר יישא, החל ממסירת החוזה, בכל התשלומים הכרוכים בשימוש במושכר, לרבות: אגרות, מים וביוב, רישיון עסק, ארנונה, אגרת שמירה, חשמל, תקשורת, שילוט וכן התשלומים המפורטים בנהל שימוש באולם, המצורף כנספח ב'.

הצמדה

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

25.1. הגדרות:

25.1.1. "מדד" - מדד המחירים לצרכן 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.

25.1.2. "המדד הבסיסי" - מדד הידוע ביום חתימת ההסכם.

25.1.3. "המדד החדש" - המדד שיפורסם ויהיה ידוע ביום התשלום בפועל של כל סכום וסכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, לרבות דמי השכירות.

25.2. דמי השכירות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם למשכיר, יוצמדו לשיעור העלייה שבין המדד הבסיסי לבין המדד החדש. במידה וירד המדד החדש ביחס למדד הבסיסי, לא יופחתו דמי השכירות.

התחייבויות השוכר

כללי

26. השוכר מאשר, כי ראה, בדק ובחן ו/או שניתנה לו אפשרות סבירה לבדוק ולבחון, את המושכר, את התוכניות המתייחסות למושכר ולשימושים המותרים בו, את המפרטים המצורפים להסכם זה, את נסחי הרישום של הקרקע, את התכנית החלה ואת התאמתה לשימוש המוצע על ידו וכן את כל המידע הנוגע לזכויות המשכיר בקרקע, את תוכניות בנין עיר המתייחסות לקרקע לפרויקט וסביבתו ואת המבנה, איכותו ומתקניו. 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, מיקומו את השימושים המותרים בו על פי הדין ומצא 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.

27. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המבנה כולו שייך למועצה וכי כמבנה ציבורי, עתיד המבנה לשמש לכל מטרה ציבורית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המועצה, וכי הובהר לו כי שימוש במושכר מוגבל לסוג השימושים התואם את אופי השימוש במבנה כמבנה ציבורי ולאישור המשכיר, אשר יינתן בכתב ומראש.

28. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבמושכר, כבניין ציבורי, מתחייבת נורמת עבודה שאין בה משום פגיעה בעבודת המשכיר ו/או בציבור תושבי שהם. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר למטרות פוליטיות, או למטרות שאינן תואמות את שהוצהר על ידו עובר לזכייתו במכרז זה.

29. השוכר לא יהיה רשאי להפעיל או להעמיד מכונות שתייה ומזון מכל סוג במבנה או לידו, למעט מתקן מים קרים למשתמשים ללא תשלום.

אחזקת המושכר והשימוש בו

30. השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר ומערכותיו ולהחזיקו בכל עת, במצב תקין טוב וראוי לשימוש בהתאם למטרות השכירות, ולהימנע 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.

31. אם השוכר לא יחזיק את המושכר כאמור בסעיף זה 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 בסעיף זה, לאחר מתן התראה סבירה לשוכר. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי החברה ו/או המועצה כאמור בסעיף זה בתוספת תקורה של 12%, יוחזר על ידי השוכר, מיד עם הדרישה הראשונה.

32. השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש במושכר ו/או כל חלק ממנו, באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים עשן, אבק ושאר מפגעים החורגים ממסגרת הסבירות ו/או מהוראות כל דין לרבות חוקי העזר העירוניים, בשים לב לאופי המושכר והמבנה בכלל ואופי סביבתו הקרובה בפרט. חל איסור מפורש לקיים במושכר מסיבות והפעלת מערכות להגברת קול באופן שעשוי לגרום מטרד לציבור. פעילות השוכר כפופה לחוק העזר לשהם, לרבות להגדרות סף הרעש המותר בהפעלת בתי עסק מסוג העסק נשוא הסכם זה. השוכר מתחייב למלא באופן מדויק וקפדני אחר הוראות חוק העזר לשהם- מניעת מפגעים ומטרדים, וישפה את החברה ו/או המועצה בכל דרישה שתבוא הנובעת מהפרת הוראות אלה.

33. השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש במושכר ו/או כל חלק ממנו, בשבתות ובחגי ישראל.

34. 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 ובכתב. במקרה ולא יתקבל אישור כאמור יהיו החברה ו/או המועצה רשאים להסירם בכל דרך שיראו לנכון, על חשבון השוכר.

35. המשכיר יהיה אחראי לתקן ליקויים שיתגלו במבנה, 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.

36. המשכיר יהיה אחראי לתיקון ליקויים שיתגלו במבנה המושכר, שלא משימוש שוטף.

גרימת מטרדים ו/או מפגעים

37. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כי פעילותו במושכר לא תגרום לרעש ו/או לכלוך ו/או להפרעה ו/או למטרד (להלן: "המפגע") ותיעשה בהתאם להוראות חוקי העזר של שוהם ולפי כל דין. ובכל מקרה השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ועל השקט והוא יהיה האחראי הבלעדי כלפי החברה ו/או מועצה ו/או כל רשות מוסמכת ו/או כלפי צד ג' כלשהו בגין כל מפגע כהגדרתו לעיל.

איסור שינויים במושכר

38. 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, והחברה ו/או המועצה יהיו רשאיות עפ"י שיקול דעתן המוחלט, למנוע ביצוע כל שינוי או תוספת כנ"ל בכל עת, לסלק או להרוס כל שינוי או תוספת אשר נעשו בניגוד לאמור בסעיף זה.

39. 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.

40. ניתנה רשות כאמור לגבי תוספות ו/או שינויים של קבע כאמור, יהיו שינויים אלה חלק בלתי נפרד מהמושכר ויחשבו לרכוש של המשכיר, ובתום תקופת השכירות יהיה המשכיר זכאי להחליט אם ברצונו להשאיר שינויים אלה במקומם מבלי שהדבר יזכה את השוכר בזכות לתשלום כלשהוא 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 נתנה רשות לא יהא בכל שינוי ו/או תוספת כאמור משום דמי מפתח איזה שהם והשכירות תישאר בלתי מוגנת. בכל מקרה בטרם יבוצעו עבודות כלשהן להשבת המצב לקדמותו כאמור, באחריות השוכר לתאם עם נציג החברה ו/או המועצה סיור ולקבל את אישורו לביצוע עבודות כאמור.

41. 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 עם החברה ו/או המועצה. השוכר יהיה אחראי לכל נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרם למושכר ו/או למושכרים אחרים ו/או לכל אדם בגין ביצוע העבודות הנ"ל, אם יגרם נזק כזה.

כניסה למושכר

42. השוכר ירשה לחברה ו/או למועצה ו/או למי מטעמם, להיכנס למושכר בשעות סבירות לאחר תאום מראש, במטרה לבדוק את מצבו של המושכר ו/או לבצע תיקונים הדרושים במושכר ו/או בשטחים המשותפים ו/או במטרה להראות את המושכר לשוכרים אחרים ו/או במטרה לבדוק אם כל תנאי ההסכם מתקיימים.

אחסון ציוד

43. השוכר יהא רשאי לאחסן ציוד השייך לו, במושכר. השוכר יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן של ציוד כאמור.

רשיונות והיתרים

44. השוכר מתחייב להשיג, על חשבונו, את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ו/או רשות הרישוי המקומית לשם ניהול עסקו במושכר לפי הסכם זה ובמשך כל תקופת השכירות. השוכר ידאג, משך כל תקופת השכירות, לחידוש הרישיונות ו/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. מובהר בזאת, כי אי הצגת רישיונות מהווה עילה למועצה ו/או לחברה לסילוק השוכר מהמושכר. כל הוצאה הכרוכה בתיקון ליקויים, לרבות לצורך קבלת רישוי (כב"א/משטרה) או הנובע מבלאי עקב שימוש, יחולו על המפעיל/השוכר הן במערכות המרכזיות והן בתוך המבנה.

45. נדרש השוכר ע"י הרשויות לבצע שינויים במושכר ו/או להתקין בהם מתקנים שונים, אפילו לא כתנאי לקבלת רישיון עסק, יהיה חייב לקבל מראש ובכתב את הסכמתה של החברה ו/או המועצה 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 על חשבון השוכר, והשוכר ישלם למשכיר את הוצאותיו בטרם בוצעו השינויים. המשכיר יהא רשאי לסרב לביצועם מטעמים סבירים, הנוגעים לבטיחות, למבנה הפרויקט, ומכל טעם סביר וענייני אחר.

46. 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 בהם. יפר השוכר חובה זו, יפצה הוא את החברה ו/או המועצה בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לחברה ו/או למועצה עקב ההפרה.

פרסום

47. כל פרסום שיבוצע ע"י השוכר, לרבות הצבת שלטים, בקשר עם פעילותו במושכר יבוצע לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מהחברה ו/או המועצה. למען הסר ספק, המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהצבת שילוט כרוכה ברישוי ובתשלום אגרות רישוי ושילוט.

הסבת זכויות

48. השוכר לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק ממנו לאחר ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במושכר או בחלק ממנו לכל אדם או גוף אחר אלא אם קבל את הסכמת החברה ו/או המועצה מראש ובכתב.

השלמה ומסירה

49. בכפוף לקבוע בסעיף זה להלן, ובכפוף לכך שעד למועד מסירת החזקה מילא השוכר את כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה לרבות המצאת ערבות ביצוע, אישור קיום ביטוחים ומסירת 60 המחאות למועצה, מסירת החזקה במושכר לידי השוכר תהיה עד ולא יאוחר מיום 01/11/2021 (להלן: "מועד המסירה").

50. במועד המסירה תיחתם על ידי הצדדים תרשומת בנוסח המצורף **כנספת ד'** להסכם זה, (להלן: "התרשומת") ובה יצוין מצב המושכר וכל אי התאמה, אם תהיה. נתגלתה אי התאמה, כאמור,

הנובעת מסיבות שבשליטת המשכיר ו/או באחריותו, יעשה המשכיר לתיקון כל הטעון תיקון בהתאם לתרשומת בהקדם האפשרי. חתימת השוכר על התרשומת מהווה תנאי מוקדם למסירת המושכר לידי השוכר. קבלת המושכר על ידי השוכר תהווה הוכחה לכך, כי המושכר נבנה ונמסר לשוכר בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לאמור בתרשומת, למעט פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה.

51. לא הופיע השוכר במועד המסירה או לא קיבל את המושכר לרשותו או לא היה זכאי לקבל את המושכר לרשותו עקב אי מילוי התחייבותיו על פי הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי - מבלי לפגוע בזכותו לראות במחדל כאמור כהפרתו של הסכם זה על ידי השוכר על כל התוצאות הנובעות מכך, ומבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה כזו - להתייחס למושכר כאילו נמסרו לידי השוכר, במועד המסירה, לצורך כל עניין ודבר, ומאז ואילך יהיה הקונה חייב בתשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים המגיעים ממנו לפי הסכם זה.

52. מועד כניסת השוכר למושכר ייקבע על ידי החברה ו/או המועצה, ויותנה במתן בטחונות, כמפורט בהסכם זה להלן.

התאמת המושכר ע"י השוכר

53. עבודות ההתאמה יבוצעו על חשבון השוכר ובאחריותו למעט ביצוע ההתאמות שהתחייב המשכיר בנספח ג'. מועד כניסת השוכר למושכר יקבע על ידי המשכיר, ויותנה במתן בטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.

54. השוכר יהא האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או קלקול לאדם ו/או לרכוש ו/או למבנה, אשר יגרמו על ידו במהלך תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או כתוצאה מהן.

55. עבודות התאמה כאמור לעיל יבוצעו בהתאם לתוכניות ומפרטים אשר יוגשו ע"י השוכר למשכיר לאישור, לכל הפחות, שבועיים ימים לפני תחילת ביצוע עבודות ההתאמה, ובכפוף לאישור המשכיר על גבי התוכניות והמפרטים, אשר יצורפו להסכם זה.

56. המשכיר יוכל להתנגד לביצוע שינויים והתאמות במושכר, בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי.

57. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי שכל שינוי, תוספת, שיפוץ, תיקון המחברים דרך קבע ו/או התקנת חיבורי קבע וכיוצא באלה, שייעשו ו/או יותקנו במושכר, ייחשבו לרכוש של המשכיר, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לקבל בגינם סכום כלשהו מהמשכיר.

פיקוח על ביצוע עבודות ההתאמה

58. האחריות לקבלת ההיתרים הנדרשים על פי כל דין, לביצוע עבודות ההתאמה ו/או שינויים והתאמות כאמור, במידה ויידרשו, והתשלומים בגינם, יהיו באחריותו הבלעדית של השוכר.

התאמות ושינויים על ידי המשכיר

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

אחריות ושיפוי

60. 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 והחברה ו/או המועצה לא תשאנה בשום אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש כאמור.

61. היה והמועצה ו/או החברה תתבענה על ידי המפעיל, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או צד ג' אחר כלשהו, בגין עילה כלשהי, פלילית, אזרחית, אשר יסודה במפעיל ו/או בשימוש בסטודיו ו/או בביקור בו ו/או במילוי התחייבויות המפעיל עפ"י חוזה זה, יהא חייב המפעיל לפצות ולשפות את המועצה ו/או החברה בגין כל סכום אשר המועצה ו/או החברה תחויבנה לשלם כאמור לעיל לרבות בגין כל ההוצאות שנגרמו למועצה ו/או לחברה בקשר עם הטיפול בתביעה. המועצה ו/או החברה יודיעו למפעיל, בתוך זמן סביר על קבלת כל תביעה כאמור ויתאפשר למפעיל להתגונן בפניה. המועצה והחברה ישתפו פעולה עם המפעיל לשם כך באופן סביר, וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על המפעיל.

62. שיפוי המועצה ו/או החברה כאמור לעיל יבוצע בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתם הראשונה ובהתאם לה, בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למועצה ו/או לחברה ו/או לצד ג', אשר המועצה תחויב בהן.

ביטוח

63. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או המכרז ו/או עפ"י כל דין, על המפעיל יחולו הוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ה' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

סיום השכירות

64. בתום תקופת השכירות, לרבות עקב סיום מוקדם כפורט להלן, על השוכר לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בהם לידי המשכיר, כשהם פנויים מכל חפץ ואדם, ובאותו מצב שקיבל אותו מהמשכיר במועד החתימה על ההסכם למעט ההשקעות הקבועות שביצע השוכר במושכר אשר יעברו לבעלות המשכיר בתום תקופת השכירות.

65. מקרה והשוכר לא יפנה את המושכר בתוך 15 ימים מן המועד בו היה עליו לפנותו בהתאם להסכם זה, תהיינה החברה ו/או המועצה ו/או הבא מטעמם, רשאים להיכנס למושכר בכל עת ובכל דרך שהיא ולתפוס את החזקה במושכר ללא ערעור או התנגדות מצד השוכר ויהיו רשאים לסלק את חפצי השוכר ואת חפצי כל אחד אחר מן המושכר ולאחסנם במקום שימצאו לנכון ולחייב את השוכר בכל ההוצאות שהתחייב בהם החברה ו/או המועצה בגין הפינוי, תפיסת החזקה במושכר, הוצאת החפצים ואחסנתם כאמור, והכל מבלי שיישא החברה ו/או המועצה באחריות כלשהי. כמו כן, תהיינה החברה ו/או המועצה רשאיות במקרה כאמור, ללא צורך במתן התראה, לנתק המושכר מכל תשתית ואספקת שירות, לרבות מזרם החשמל והמים, וכן להחליף המנעול בדלתות המושכר.

66. 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, ארנונה, מסי עירייה, חשמל ומים, תהיינה החברה ו/או המועצה רשאיות לתפוס כל ציוד, מיטלטלין ומלאי שימצאו במושכר, ולנהוג בהם על פי שיקול דעתם המוחלט, לרבות מכירתם, וזאת לשם הקטנת נזקיהם, והשוכר יהיה מנוע מלטעון טענה כלשהי ולמנוע בדרך כלשהי מן החברה ו/או המועצה את תפיסת הציוד, המיטלטלין או המלאי. האמור לעיל יוכל להתבצע רק לאחר שנשלחה ע"י החברה ו/או המועצה התראה בכתב

ובדואר רשום לשוכר - לשלם את החוב או החובות, ואלה לא שולמו ע"י השוכר בתוך 15 יום ממועד קבלת מכתב ההתראה, תהיינה המועצה ו/או החברה רשאיות לנקוט בכל פעולה לפי סעיף זה.

סיום מוקדם של ההתקשרות ופינוי המושכר

67. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות החברה ו/או המועצה 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 המידי של השוכר מהמושכר, לא לפני שמסר התראה בכתב של 15 יום לשוכר לתיקון ההפרה:

- 67.1. 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.
- 67.2. אם תוסבנה זכויות השוכר במושכר, כולן או חלקן, שלא עפ"י האמור בחוזה זה ללא אישור החברה ו/או המועצה מראש.
- 67.3. אם ימונה לשוכר כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) והמינוי לא יבוטל תוך 30 יום.
- 67.4. אם תוגש בקשה לפירוק או למתן צו קבלת נכסים נגד השוכר והיא לא תבוטל תוך 60 יום.
- 67.5. אם השוכר ינהל במושכר עסק ו/או פעילות שלא בהתאם למטרות השכירות.
- 67.6. 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.

הפרה ופיצוי מוסכם

68. כל ההוראות המפורטות בהסכם זה על נספחיו, בקשר עם ביצוע תשלומי השוכר במועד ובמלואן, מטרות הפעלת האולם, מתן בטחונות והמצאת כתבי ערבות, ביצוע עבודות ו/או שינויים והסבת ההסכם ללא אישור, הם מעיקרי ההסכם ויהוו הוראות יסודיות ועיקריות בו.

69. 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 (לפי המחיר הקבוע בהסכם זה) 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.

70. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), יחלו במלואם על חוזה זה.

71. הופר ההסכם הפרה יסודית ע"י השוכר וההפרה לא תוקנה ע"י השוכר בתוך 15 ימים מהיום בו נשלחה לו ע"י החברה ו/או המועצה התראה על ההפרה בכתב ובדואר רשום, בין אם בוטל ההסכם ובין אם לאו, ישלם השוכר למשכיר פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לשישה חודשי שכירות, בתוספת מע"מ, וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר מלתבוע ולקבל כל סכום גבוה יותר מהסך הנ"ל ו/או מזכותו לדרוש כל סעד אחר אשר הוא זכאי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

72. הופרה הוראה אחרת, תינתן לשוכר הודעה לתקנה בתוך 30 ימים. במידה וההפרה לא תוקנה ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש בסך השווה לשלושה חודשי שכירות, בתוספת מע"מ, וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר מלתבוע ולקבל כל סכום גבוה יותר מהסך הנ"ל ו/או מזכותו לדרוש כל סעד אחר אשר הוא זכאי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

ערבות בנקאית

73. 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 בשל ביצוע עבודות ההתאמה בניגוד להוראות הסכם זה, הבטחת הוצאות המשכיר במקרה של אי עמידה בהתחייבויות השוכר, בין השאר בגין נזקים למושכר והבטחת תשלום דמי שכירות), וכן כל חלק מהן, יפקיד השוכר בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית לתקופה של עד 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, על סך של (ערך סכום 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ) (להלן: "הערבות הבנקאית"). נוסח הערבות הבנקאית יהיה כאמור בנספח ו' להסכם זה.

74. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המשכיר יהיה רשאי לנכות או לקזז מתוך הערבות הבנקאית הנ"ל או לזקוף עליה כל סכום המגיע לו מאת השוכר ו/או שתשלומו מוטל על השוכר בהתאם לתנאי הסכם זה.

75. המשכיר מתחייב להחזיר את הערבות הבנקאית האמורה לידי השוכר אם ולאחר שיהא ברור כי השוכר מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, פונה את המושכר והחזירו במצב תקין כאמור בהסכם זה ושילם את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה.

76. אין באמור באיזה מהוראות אלו 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.

77. פרע המשכיר את הערבות הבנקאית מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר, תוך 7 ימים מיום דרישה, ערבות בנקאית חלופית בסכום הערבות הבנקאית שנפרעה.

78. מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהמצאת הערבות הבנקאית כאמור לעיל.

שונות

79. תנאי לתוקפו של כל שינוי ו/או ויתור ו/או השלמה של הוראה מהוראות הסכם זה, יהיה ביצועו בכתב וחתירתו כדין ע"י הצדדים.

80. 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

81. כתובות הצדדים לצורך המצאת הודעות ומסמכים לרבות כתבי בית דין הנן כמפורט במבוא להסכם זה.

82. 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.

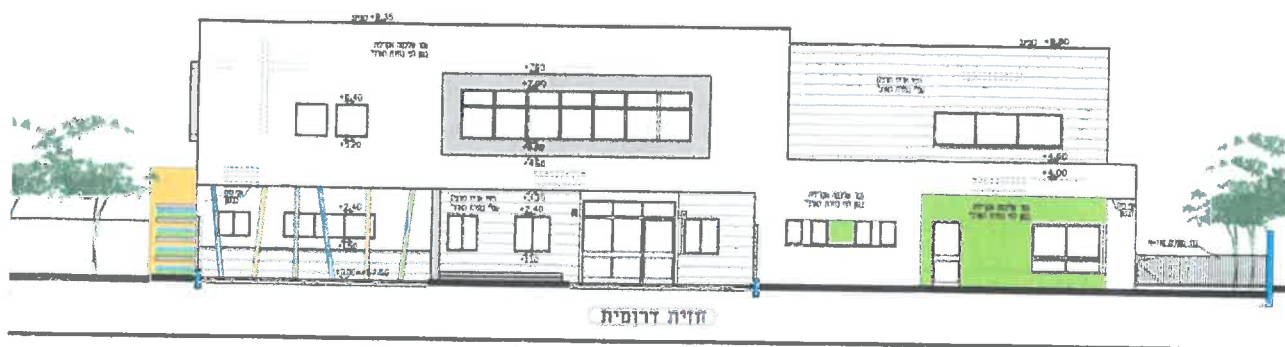
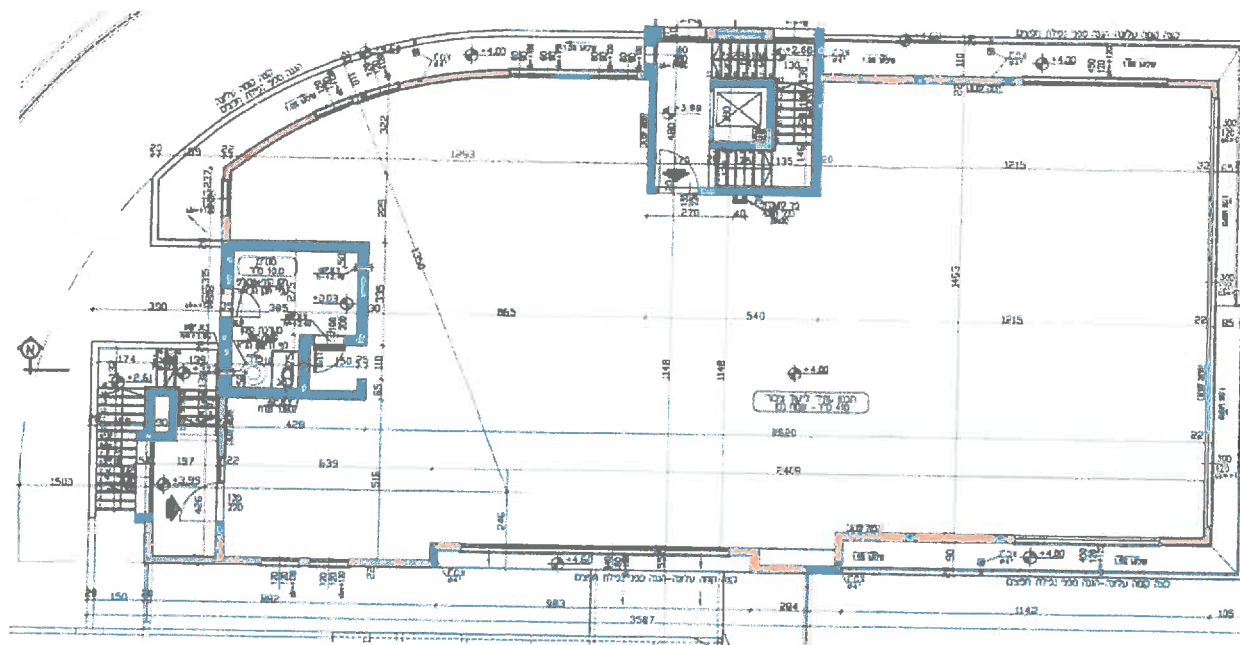
ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ השוכר:

_____ המשכיר:

נספח א' למסמך מס' 2 – תשריט המבנה

תשריט היתר הבניה



נספח ב' למסמך מס' 2

תנאי שימוש במבנה

- א. כל האמור בנספח זה, בא להוסיף על הוראות החוזה ולא לגרוע מהן.
1. **ניקיון:** באחריותו לנקות את המתחם שלו וסביבתו כולל אזור הכניסה ודרכי הגישה למבנה. כמו כן, השוכר ידאג לביצוע הדברה מכל סוג, על פי הצורך.
 2. **מיזוג:** המזגנים יסופקו על ידי השוכר, המזגנים יהיו באחריותו ובבעלותו וכל התיקונים יבוצעו על ידי השוכר.
 3. **מכונות שתייה ומזון:** אין אישור לשוכר להפעיל או להעמיד מכונות מכל סוג במבנה או לידו.
 4. **ביטחון ושמירה:** השמירה תתבצע על חשבון השוכר במידה ויידרש. החברה ו/או המועצה אינן אחראיות לשמירת הציוד של השוכר.
 5. **תשלומים שונים:**
 - א. השוכר ישלם אגרת שילוט כחוק.
 - ב. השוכר ישלם חשמל ישירות לחברת חשמל.
 - ג. השוכר ישלם למועצה תשלום עבור צריכת מים וביוב.
 - ד. תשלום מיסי ארנונה כחוק.
 6. **פרסום ושילוט:** יש מגבלות פרסום על הבניין ועל כן כל מודעת פרסום או שלט על המבנה ובתוך המבנה, יש צורך לקבל אישור מהחברה ו/או המועצה לפני פרסומה בכתב בנוסף לקבלת אישור ו/או רשיון ו/או היתר הנדרש לפי חוקי העזר העירוניים ולפי כל דין.
 7. **תחזוקה ושבר:** כל התקלות/ בעיות תחזוקה תיקונם יחול על השוכר למעט תקלות הנובעות בברור מבניה לקויה או הקיימות בעת המסירה ונרשמו בפרוטוקול המסירה. במידה והשוכר לא ייתקן, החברה ו/או המועצה תהיינה רשאיות לתקן ותחייב את השוכר בעלות התיקון ובתוספת תקורה של 12%.
 7. **שעות פעילות:** המקום צריך להפעיל אותו על פי חוקי העזר העירוניים ולפי כל דין. יובהר כי לא מאושר הפעלת המושכר או בחלקים ממנו בשבתות ובמועדי ישראל.
 8. **גרימת מטרדים:** השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש במושכר ו/או כל חלק ממנו למטרת מסיבות והפעלת מערכות הגברה באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים בסביבתו הקרובה.

נספח ג' למסמך מס' 2

מפרט טכני - מערכות אבזור וגימור המושכר

להלן הגימור שיתקבל ע"י המועצה:

- מעטפת קירות
- תקרת בטון בלבד
- הכנות למים ביוב וחשמל
- מערכת החשמל תבוצע ע"י השוכר (השוכר יקבל כבל חשמל מהמונה ועד ללוח הקומתי)
- הכנות לתקשורת

נספח ד' למסמך מס' 2

תרשומת פרוטוקול מסירה

ביום: ____/____/____

הועבר המושכר לשוכר בהתאם לעקרונות שפורטו בהסכם על כל נספחיו.

הערות:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____: החברה

_____: המועצה

_____: השוכר

נספח ה' למסמך מס' 2

נספח ה' - ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - _____.

"מבקש האישור" – החברה הכלכלית שהם ו/או מועצה מקומית שהם ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשתיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.
"שטח ההרשאה/ "המושכר" - מבנה מעל מעון יום בשכונת הדרים בשהם

ביטוח המבוטח

1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, על המבוטח לערוך ולקיים, על חשבון המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, במשך כל תקופת ההרשאה את הביטוחים המפורטים בסעיפים 10 להלן (להלן יקראו ביטוחי המבוטח כמפורט בסעיף 10 להלן: "ביטוחי המבוטח").

במידה יבוצעו על ידי המבוטח עבודות קבלניות בשטח ההרשאה מתחייב המבוטח לבטחן במסגרת פוליסה לביטוח עבודות קבלניות בהתאם לסעיף 10.1 להלן ו/או במסגרת הפוליסות השוטפות המפורטות בסעיף 10 להלן, בהתאם למקובל. מוצהר כי הוראות נספח זה יחולו על ביטוח עבודות קבלניות בשינויים המתחייבים.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי המבוטח רשאי שלא לערוך אש מורחב וביטוח אובדן תוצאתי, במלואם או בחלקם, כמפורט בסעיפים 10.2 ו- 10.3 להלן, ובלבד שיחול הפטור כאמור בסעיף 6 להלן כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

כמו כן מוסכם כי היה והמבוטח אינו מעסיק עובדים שכירים הוא רשאי שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים כמפורט בסעיף 10.5 להלן ובלבד שהעביר למבקש האישור הצהרה בכתב על אי העסקת עובדים.

2. ללא כל דרישה מצד מבקש האישור, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור, טרם מועד קבלת החזקה בשטח ההרשאה, המוקדם מבין שני המועדים, אישור קיום ביטוח, חתום בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 1-6-2019 (להלן: "אישור ביטוח המבוטח").

ידוע למבוטח שהמצאת אישור ביטוח המבוטח, הינה תנאי מתלה ומקדמי לקיום פעילות המבוטח בשטח ההרשאה, ומבקש האישור רשאי למנוע מהמבוטח קבלת חזקה בשטח ההרשאה ו/או קיום פעילות המבוטח בשטח ההרשאה, במקרה שאישור ביטוחי המבוטח לא יועבר לידי מבקש האישור לפני המועדים כאמור בסעיף זה לעיל.

לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המבוטח, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור את אישור ביטוחי המבוטח בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת, וכך למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם. בכל פעם שמבטח המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 30 יום לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה בביטוח.

מובהר כי אי המצאת אישור ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות סעיף ביטוח זה, לא תגרע מהתחייבויות המבוטח על פי הסכם זה, ועל המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על פי הסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות כל חובת תשלום שחלה על המבוטח. על המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על-פי הסכם גם אם ימנעו מהמבוטח קבלת חזקה בשטח ההרשאה ו/או קיום פעילות המבוטח בשטח ההרשאה בשל אי הצגת אישור ביטוחי המבוטח במועד.

3. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא שביטוחי המבוטח יהיו בתוקף במשך כל תקופת התחייבויות המבוטח לקיימם. כן מתחייב המבוטח להודיע למבקש האישור מיד על כל אירוע העלול להוות עילה לתביעה ולשתף פעולה עם

מבקש האישור ככל שיידרש לשם מימוש תביעת ביטוח אשר יוחלט על-ידי מבקש האישור להגישה למבטחים.

בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 10.2 ו-10.3 להלן, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי על המבוטח לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המבוטח.

4. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישור ביטוחי המבוטח שימצא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימו להתחייבויות המבוטח כאמור בסעיף ביטוח זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המבוטח, בהמצאת אישור ביטוחי המבוטח ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי המבוטח למוסכם ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על מבקש האישור ו/או על מי מטעם מבקש האישור ו/או לצמצם את אחריות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור ביטוחי המבוטח לבין האמור בסעיף ביטוח זה, על המבוטח לגרום לשינוי ביטוחי המבוטח על מנת להתאימם להוראות סעיף ביטוח זה.

5. מוסכם בזאת, כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בסעיף ביטוח זה, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המבוטח, שאינה פוטרת את המבוטח ממלוא החבות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. למבוטח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מהבאים מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי המבוטח.

למען הסר ספק, מוסכם כי אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי מבקש האישור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למבקש האישור כנגד המבוטח על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את המבוטח מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

ככל שלדעת המבוטח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי המבוטח ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים לביטוחי המבוטח, רשאי המבוטח לערוך את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבון המבוטח. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים שיערך על-ידי המבוטח, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות המבוטח לתחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. בכל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שיערך על-ידי המבוטח, יורחב שם המבוטח לכלול את מבקש האישור, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

6. המבוטח פוטר את מבקש האישור ואת מי מהבאים מטעם מבקש האישור, מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש (לרבות אבדן תוצאתי) שהתחייב המבוטח לערוך כאמור בסעיף ביטוח זה (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות) אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

7. על המבוטח לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על-ידי מבקש האישור.

8. ידוע למבוטח שמבקש האישור אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים בפרויקט ו/או בשטח ההרשאה ו/או במקרקעין ואם יעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המבוטח. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על הסכם זה ועל נספחיו.

9. לא ערך המבוטח את ביטוחי המבוטח כמתחייב בסעיף ביטוח זה ו/או לא חידשם ו/או לא קיימם במלואם או במועד, תהא לרשות מבקש האישור הזכות, לאחר מתן הודעה למבוטח 14 יום מראש על כוונת מבקש האישור לעשות כן, לערוך את ביטוחי המבוטח ולשלם את דמי הביטוח וכל ההוצאות הנלוות לכך (במפורש לרבות דמים והפרשי הצמדה וריבית).

כל ההוצאות בגין התשלומים וההוצאות של מבקש האישור עקב הפרת התחייבות המבוטח לערוך את ביטוחי המבוטח, יחולו על המבוטח בלבד, ולמבקש האישור תהא הזכות לנכות את הוצאות הביטוח מכל סכום שיגיע למבוטח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין.

אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות המבוטח ו/או כדי להטיל על מבקש האישור אחריות כלשהי. מובהר, כי המבוטח יהיה אחראי באופן מלא לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית. כמו כן, מוסכם במפורש כי המבוטח יהא חייב בפיצוי ו/או בשיפוי מבקש האישור

בגין כל נזק ו/או תשלום שהמבוטח יחוייב בו לרבות תשלום השתתפות עצמית, בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה מיד עם דרישתו הראשונה בכתב.

מוסכם בזאת כי המבוטח מתחייב להעביר תוכן נספח ביטוח זה לידיעת מבטחו על כל התנאים הכלולים בו. יובהר כי על המבוטח חלה החובה לוודא כי התחייבויותיו על פי נספח זה כלולות בביטוחים שערך. במקרה של סתירה יגברו הוראות הסכם זה. אישורי הביטוח שצורפו הינם דוגמא בלבד ואינם נוסח מחייב.

10. ביטוחי המבוטח:

10.1. ביטוח עבודות קבלניות:

שיכלול כיסוי כמפורט להלן: פרק א' - ביטוח העבודות בגין אבדן או נזק לעבודות. הפרק יכלול הרחבה על בסיס נזק ראשון למקרה ולתקופת הביטוח בדבר רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים וכן פינוי הריסות בגבול אחריות שלא יפחת מ-20% מערך העבודות, מינימום 500,000 ₪; פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, בגבול אחריות שלא יפחת מ-5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הפרק יכלול הרחבה בגין רעד והחלשת משען בגבול אחריות שלא יפחת מ-1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח וכן תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי ונזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו בביטוח חובה, במלוא גבול האחריות. למען הסר ספק יובהר כי רכוש מבקש האישור ו/או חברת הניהול יחשבו רכוש צד שלישי. הפרק יכלול סעיף בדבר אחריות צולבת, לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח; פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים, בגבול אחריות שלא יפחת מ-20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

10.2. ביטוח אש מורחב:

המבטח את תכולת שטח ההרשאה וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות המבוטח ו/או המובא לשטח ההרשאה על-ידי ו/או עבור המבוטח במלוא ערכם, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה על-ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בדדון ופריצה.

10.3. ביטוח אובדן תוצאתי:

המבטח אבדן רווח גולמי למבוטח עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 10.2 לעיל ו/או לשטח ההרשאה ו/או בשל מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המפורטים בסעיף 10.2 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

10.4. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי:

המבטח את חבות המבוטח על פי דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם ו/או יישות כלשהי בשטח ההרשאה ובסביבתו.

הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. סייג אחריות מקצועית לא יחול בגין נזקי גוף. למען הסר ספק, מבקש האישור, עובדי מבקש האישור ורכוש מבקש האישור יחשבו במפורש לצד שלישי.

הביטוח לא יכלול סייג בדבר חבות בגין נזק גוף עקב השימוש בכלי רכב שלא קיימת חובה לבטחה על-פי דין. כמו כן, הביטוח יכלול כיסוי עודף החל מעבר לגבול האחריות התקני של ביטוח רכב מנועי - צד שלישי (רכוש) עד לסך 1,000,000 ₪.

הביטוח יורחב לכלול את מבקש האישור כמבוטח נוסף בפוליסה, בכפוף לסעיף אחריות צולבת על פי נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

גבול אחריות: 6,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

10.5. ביטוח חבות מעבידים:

המבטח את חבות המבוטח על-פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים התש"ם - 1980, כלפי עובדי המבוטח בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי

מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם בשטח ההרשאה ובסביבתו. הביטוח לא יכלול סייג בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה ומנוחה, פתיונות ורעלים, וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור היה ויקבע לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי מבקש האישור נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המבוטח. גבול אחריות: 6,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ו- 20,000,000 ₪ במצטבר לתקופת הביטוח.

10.6. ביטוח כלי רכב:

ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב שימוש בכלי רכב המשמשים את המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח, וכן בגין נזק לרכוש צד שלישי (לרבות נזק תוצאתי) עקב בעלות או שימוש בכלי רכב כאמור, בגבול אחריות אשר לא יפחת מ-600,000 ₪ לאירוע, וכן כל ביטוח אחר שחובה על המבוטח לערוך לפי כל דין.

11. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

- 11.1. הנם קודמים לכל ביטוח הנערך על-ידי מבקש האישור וכי מבטח המבוטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי מבקש האישור.
- 11.2. שינוי לרעה או ביטול של מי מביטוחי המבוטח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה של המבטח למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
- 11.3. הפרת תנאי ביטוחי המבוטח והתנאותיהם ו/או אי עמידה בתנאי הביטוחים בתום לב על ידי המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח לא תגרע מזכויות מבקש האישור לקבלת פיצוי או שיפוי על פי הביטוחים כאמור.
- 11.4. היקף הכיסוי לא יפחת מתנאי ביט מהדורה 2013. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.
- 11.5. המבטח מוותר על זכות התחלופ כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעם מבקש האישור, אולם היתור על זכות התחלופ כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 11.6. על המבוטח מוטלת האחריות לשאת בתשלום דמי הביטוח ולנשיאה בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהן.

12. הפרה של איזה מהוראות סעיף בטוח זה תהווה הפרה יסודית.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחרגייה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור*
שם: החברה הכלכלית שהם ו/או מועצה מקומית שהם ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחרים ו/או מנהלים ו/או עובדיהם	שם:	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.ח.פ. 512654047 ת.ז.ח.פ. 500213046	ת.ז.ח.פ.		
מען:	מען:		

כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	ת. תחילה	ת. סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח						
רכוש						בערך כינון
אובדן תוצאתי						12 חודשים
צד ג'					נח	6,000,000
אחריות מעבידים					נח	20,000,000
אחריות המוצר						
אחריות מקצועית						
אחר						

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): 096- שכירות
ביטול/שינוי הפוליסה * שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור המבטח:

* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

נספח ו' למסמך מס' 2

ערבות בנקאית אוטונומית מס' לתקופת השכירות

לכבוד:

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

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 3 חודשי שכירות כולל מע"מ ש"ח במילים: _____ ש"ח (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר עם ביצוע חוזה מספר 05/2021 לשכירת מבנה מעל מעון יום בשכונת הדרים 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 בחודש אוקטובר שנת 2021 (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 31/12/2026 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה או לפקס: _____ עד ליום 31/12/2026 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.

7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק

מסמך מס' 3 - טופס הצעת המשתתף במכרז

לכבוד:

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

הנדון: הצעה לשכירות במסגרת מכרז פומבי מס' 05/2021

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.
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 לרבות אישור קיום ביטוחים וערבות ביצוע, כאמור במסמכי המכרז.
9. יש לי היכולת הפיננסית, הידע והמיומנות, הכישורים המקצועיים וכוח העבודה המיומן, לביצוע כל הנדרש ממני בהתאם להוראות שבכל מסמכי המכרז.
10. הצעתי זו הנה 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 התחייבויותי.

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.

להלן הצעתי, המתייחסת לדמי השכירות ולמטרת השכירות:

17. דמי השכירות המוצעים על ידי בהתאם לחוזה המכרז (מסמך 2) הינם _____ ש"ח + מע"מ לחודש.

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

19. מטרת השכירות הינה שימוש במושכר לצורך פעילות:

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

21. ערבות בנקאית כנדרש במכרז.

22. אישור תקף על ניהול ספרים כדן, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.

23. אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.

24. לגוף משפטי - אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.

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

26. אישורים על ניסיון בפעילות המוצעת והמלצות.

חתימת המציע

שם המציע: _____

כתובת: _____

טלפון: _____ פקס: _____

תאריך: _____