

החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ)

מכרז פומבי מס' 06/2024

**להשכרת שטח משרדים במרכז הצעירים
המצוי ברחוב נרקיס 4 שוהם**

נובמבר 2024

החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ)

מכרז מס' 06/2024

תוכן עניינים

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות

- מסמך א(1) – פרטי המשתתף
- מסמך א(2) – אישור רו"ח על מחזור כספי.
- מסמך א(3) – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- מסמך א(4) – תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית.
- מסמך א(5) – נמחק.
- מסמך א(6) – כתב הסמכה של "הנציג המוסמך" (ימולא במקרה של "מציעים במשותף").
- מסמך א(7) – תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות.
- מסמך א(8) – תשריט.
- מסמך א(9) – תצהיר היעדר קרבה.

מסמך ב' – הצעת והצהרת המשתתף

מסמך ב'(1) – ההצעה

מסמך ג' – הסכם שכירות

- נספח א' – נוסח כתב ערבות ביצוע.
- נספח ב' – נספח ביטוח.
- נספח ג' – נוסח שטר חוב.
- נספח ד' – נמחק.
- נספח ה' – נספח התנאים המיוחדים

הזמנה להציע הצעות – מכרז מס' 06/2024

החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") מזמינה בזאת גופים המעוניינים בכך ואשר עומדים בתנאי הסף המפורטים להלן להציע הצעות להשכרת שטח משרדי במתחם מרכז הצעירים, בשטח של כ-100 מ"ר ברוטו, הממוקם בגוש 6846 חלקה 75, ברחוב הנרקיס 4 בשוהם (להלן ובהתאמה: "הנכס", "המתחם") הכל כמפורט במסמכי מכרז ובהסכמים המצורפים לו על נספחיהם להלן.

1. מידע כללי

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת מפורטת ומפורשת באיזה ממסמכי המכרז. הייתה התייחסות אחרת כאמור באיזה ממסמכי המכרז, תחייב ההוראה האחרת והמפורטת.

1.1 הנכס נשוא מכרז זה הינו שטח משרדי בשטח של כ-100 מ"ר ברוטו, הממוקם במתחם מרכז הצעירים ברחוב נרקיס 4 בשוהם, גוש 6846, חלקה 75.

1.2 מבנה מרכז הצעירים בו נמצא השטח המושכר, הינו מבנה ציבורי בבעלות המועצה המקומית שוהם (להלן: "המועצה") והמנוהל, מתוחזק ומתופעל על ידי החברה עבור המועצה. בשל היותו של מבנה מרכז הצעירים מבנה ציבורי, השימוש בו מוגבל בהתאם לעקרונות הקבועים במכרז זה, בהסכם השכירות המצורף לו ולשימושים שיאושרו על ידי החברה ולפי כל דין.

1.3 מובהר בזאת כי השוכר הזוכה במכרז ו/או מי מטעמו לא יהיו רשאים לעסוק בפעילות פוליטית מכל סוג שהוא בתחומי הנכס והמתחם, בין אם באופן ישיר ובין אם באופן עקיף.

1.4 לאור העובדה כי הנכס מושכר כעת, השכרת הנכס תתאפשר החל מחודש ינואר 2025. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת הנכס, מבהירה החברה כי המועד למסירת הנכס עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.

1.5 להלן מידע ופרטים אודות השטח המיועד להשכרה:

1.5.1 שטח משרדי בשטח של כ-100 מ"ר ברוטו, כמפורט בתשריט המצ"ב **במסמך א' (8)** ואשר (להלן: "התשריט"), הממוקם במרכז הצעירים.

1.5.2 השטח שיעמוד לרשותו של השוכר אינו כולל חניות מצמדות ו/או שטחים נוספים, למעט המפורט בתשריט המצ"ב **במסמך א' (8)**.

1.5.3 מובא לידיעת המשתתפים במכרז כי השטח מוצע במצבו הקיים (AS-IS).

1.5.4 בשטח המוצע להשכרה חלוקת החדרים הנה באמצעות קירות גבס.

1.5.5 עוד מובא לידיעת המשתתפים כי השימוש שעושה השוכר הנוכחי של המתחם במצבו הנוכחי

הינו שימוש משרדי.

- 1.5.6. על הזוכים במכרז תחול החובה לקבל את כלל אישורי הרשויות המתאימות (טרם ואחרי ביצוע השיפוצים) לצורך השמשת השטח לשימוש (ככל ויידרש) לרבות ביצוע כל שינוי ו/או התאמה שיידרש.
- 1.5.7. לא תותר לזוכה/ים במכרז להשכיר את השטח בשכירות משנה, אלא באישור החברה מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידה.
- 1.5.8. מטרת השכירות תהא בהתאם להוראות הדין (לרבות תוכניות) החלות על השטח ובהתאם לאישור החברה. לא תתאפשר השכרת הנכס והפעלתו שלא בהתאם למטרות התב"ע והוראות כל דין. מובהר כי **בהתאם למטרות המבנה המשנה כמבנה לפעילויות צעירים ונוער, יתקבלו הצעות למשרדים לתנועות וארגוני נוער וצעירים בלבד.**
- 1.5.9. על הזוכה/ים במכרז לבדוק ולברר על חשבונות/ם את כלל המידע התכנוני והטכני הדרוש לו/הם לרבות מידע בדבר תוכניות מתאר עיר, תכניות מתאר ארציות החלות, אפשרויות ניצול זכויות הבניה וכיו"ב, הכל על חשבונות/ם ולא תהא לו/הם כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ביחס לאפשרויות השימוש בשטח מכל סיבה שהיא.
- 1.6. הזוכה במכרז יפעל לקבלת כל רישיונות עסק ו/או ההיתרים ו/או האישורים בכל הקשור לשימוש הנכס ו/או העסקים אשר יופעלו מטעמו בנכס וכן את כל ההיתרים הדרושים, ככל שידרשו, על חשבונות ובאחריותו בלבד.
- 1.7. תקופת ההתקשרות הינה שנה אחת (1) ממועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר (להלן: "תקופת ההתקשרות").
- 1.8. לשוכר תינתן הזכות להאריך את תקופת ההסכם בשנה נוספת (1). בתום שנה זו, תינתן לשוכר הזכות להאריך את תקופת ההסכם בעוד שנה נוספת (1) (להלן: "התקופות הנוספות"), הכל באופן המפורט בהסכם המצ"ב כמסמך ג', יובהר כי תקופת ההתקשרות הכוללת לא תעלה על שלוש שנים (3). למען הסר ספק, מובהר כי הארכת ההסכם כפופה לאישור מועצת העיר ולכל אישור נדרש על פי כל דין לתקופת השכירות.

2. תנאי סף להשתתפות במכרז

- רשאים להשתתף במכרז זה מציעים העומדים במועד הגשת הצעות במכרז **בכל** התנאים המצטברים המפורטים להלן:
- 2.1. המציע רשם כ"עוסק" אצל רשויות מע"מ ומס הכנסה ומנהל ספריו כדין.
- 2.2. המציע הינו בעל מחזור כספי ממוצע של 200,000 ₪ (במילים: מאתיים אלף שקלים חדשים) בכל אחת מהשנים: 2022, 2023 הנובע מתחום העיסוק המוצע על ידו.
- 2.3. **בהתאם למטרות המבנה המשנה כמבנה לפעילויות צעירים ונוער, תותר הגשת הצעות למשרדים לתנועות וארגוני נוער וצעירים בלבד.** הצעה לשימוש אחר ו/או על ידי מציע שאינו עונה להגדרה לעיל, תיפסל על הסף.
- 2.4. הוא, ו/או מי מבעליו ו/או מנהליו (לרבות העתידיים במקרה של מציעים במשותף), לא הורשע בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות על פי חוק העונשין תשל"ז – 1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק מהסוג שהצעתו במכרז מתייחסת אליו, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי בגין העסק.
- 2.5. לא עומדות כנגדו ו/או מי מבעלי מניותיו (לרבות העתידיים במקרה של מציעים במשותף) או

שותפיו, לפי הענין, תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

3. מציעים במשותף

3.1. על ההצעה במכרז זה יכול שתוגש על ידי מספר חברות ו/או שותפויות ו/או תאגידים ו/או יחידים (להלן: "יחיד המציע" ו-"מציעים במשותף", לפי הענין), ובלבד שאחד מיחיד המציע, אשר יהא "בעל שליטה" במועמד המשותף כמפורט בסעיף 3.5 להלן, עומד לבדו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2 לעיל (להלן: "המציע המוביל").

3.2. הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף - יראו את הצעתם והתחייבויותיהם של יחיד המציע על פי מסמכי המכרז, לכל דבר וענין, ביחד ולחוד, אולם זכויותיהם על פי מסמכי המכרז תהיינה רק ביחד.

3.3. מועמדים במשותף יצרפו להצעתם את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 להלן, כאשר:

3.3.1. המסמכים המפורטים בסעיפים 4.3-4.9 יוגשו על ידי כל אחד מיחיד המציע בנפרד.

3.3.2. בכל מקום בו דרושה "חתימת וחותמת" או "חתימת המציע", תהא דרושה חתימה של כל אחד מיחיד המציע.

3.4. בנוסף, מציעים במשותף:

3.4.1. יפרטו בהגשתם למכרז את חלקו של כ"א מיחיד המועמד המשותף במועמד המשותף.

3.4.2. יצרפו למסמכי המכרז את כתב ההסמכה של "הנציג המוסמך", בנוסח מסמך א' (5).

3.4.3. יצרפו למסמכי ההצעה את ההסכם שנערך ביניהם לענין זה.

3.5. זכתה במכרז הצעה של מציעים במשותף, יהיו יחיד המציע חייבים כלפי החברה יחד ולחוד.

כל אחד מיחיד המציע המשותף יערוב באופן מלא ומוחלט וללא כל הגבלה היא לקיום מלוא התחייבויותיו בקשר למכרז.

4. מסמכי ההצעה

כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן:

4.1. כל מסמכי המכרז, בצירוף פרוטוקול סיור מציעים וההודעות למציעים (ככל שנשלחו ע"י החברה), כשהם חתומים על-ידו.

4.2. טופס פרטי המשתתף (מסמך א' (1)).

4.3. אישור רו"ח להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3.

4.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - התשל"ו 1976, דהיינו:

- 4.4.1. אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976 (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
- 4.4.2. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, בנוסח **מסמך א(3)**.
- 4.5. תצהיר על היעדר הרשעה פלילית ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק, להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 בנוסח **מסמך א(4)**.
- 4.6. תצהיר כי לא מתנהלות תביעות נגד המציע והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק, שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז, להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.4, וזאת בנוסח **מסמך א(7)**.
- 4.7. אישור עדכני משלטונות המס על היותו עוסק מורשה (במקרה של משתתף המדווח בתיק איחוד – יצורף גם אישור מאת רשויות המס בדבר היותו של המשתתף נכלל בתיק המאוחד של העוסק, אשר לגביו הוצא וצורף להצעה האישור).
- 4.8. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, על שם המשתתף.
- 4.9. הצהרה על העדר קרבה בנוסח **מסמך א(9)**.
- 4.10. הוגשה הצעה ע"י תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים:
- 4.10.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת ההתאגדות של המשתתף.
- 4.10.2. תדפיס נתונים עדכני של המשתתף בספרי רשם התאגידים הרלוונטי לסוג ההתאגדות של המשתתף (אין צורך בפירוט שעבודים).
- 4.10.3. אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המשתתף הינו תאגיד רשום וכי החתימות על גבי מסמכי המכרז הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף ומחייבות את המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).
- 4.11. הוגשה הצעה ע"י אדם / גוף פרטי / שאינו תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים:
- 4.11.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המשתתף.
- 4.11.2. אישור עו"ד או רו"ח כי החתימות ע"י מסמכי ההצעה הן של המשתתף (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

5. אופן ומועד הגשת ההצעה:

- 5.1. בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל, ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל המסמכים הנדרשים במכרז כולל הערבות הבנקאית (ומסמכים נוספים אם יצורפו), יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נאמר אחרת במפורש.
- 5.2. המשתתפים במכרז יגישו הצעה הכוללת את מלוא מסמכי ההצעה כמפורט לעיל ולהלן ופירוט הצעתו הרלוונטית למתחם המבוקש, במסגרת **מסמך ב'1**.

5.3. המציע יגיש הצעתו בשני עותקים אשר יכללו את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים ממנו המפורטים בסעיף 4 לעיל (חתומים על ידו), לרבות הצעת המחיר (מסמך ב'1).

5.3.1. על המציע להגיש הצעת מחיר לשכירות חודשית כוללת כמפורט במסמך ב'1 למכרז (להלן: "**הצעת המחיר**").

5.3.2. מודגש בזה, כי הצעות המחיר לא תכלול מע"מ. מע"מ, בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי, יתווסף (ככל שיחול, בהיות החברה מלכ"ר) וישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

5.3.3. מובהר ומודגש בזאת כי הצעת המציע כוללת את כל ההוצאות של המציע, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות והשירותים על פי תנאי המכרז, לרבות כוח אדם, קבלני משנה, כלי רכב, חומרים, הובלות, כלי עבודה, ביטוחים, ההתאמות המתחייבות לצורך התחלת ביצוע עבודה כלשהי מבין העבודות, אחריות ושירות מלאים בהתאם לאמור בהסכם וכיו"ב.

5.3.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההיטלים הממשלתיים, מכס, בלו, מס קניה וכיו"ב וכן שינויים בשיעורי המדד ו/או התשומות ו/או כל עלות אחרת שהיא הקשורה בעבודה ייחשבו ככוללים במחירי ההצעה.

5.3.5. **לידיעת המשתתפים, במכרז זה קבעה החברה מחיר מינימום לשכירות חודשית כוללת על סך 6300 ₪ (ובמילים ששת אלפים ושלוש מאות שקלים חדשים), הצעות נמוכות מרף מינימלי זה יפסלו על הסף, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.**

5.4. מעטפת ההצעה תוגש כשהיא סגורה וחתומה ועליה יירשם מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי אחרים.

5.5. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים במשרדי החברה ברח' עמק איילון 32, שוהם, עד **ליום 10.12.24, בשעה 12:00 בדיוק**. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון כאמור לא תפתח (למעט לשם זיהוי המשתתף לשם השבת המעטפה אליו) ולא תידון כלל.

5.6. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.

ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם החברה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י החברה וכפי שנמסר למציעים.

5.7. משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה שלשול מעטפת ההצעה בתיבת המכרזים, אינם עונים על דרישות המכרז, והצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים בעת פתיחתה, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות במכרז.

5.8. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי המכרז ולכל האמור במסמכי המכרז, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.

5.9. **על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחיו והתוכניות, במקום המיועד לכך וכן חתימה בראשי תיבות בשולי כל דף.**

5.10. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

5.11. החברה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים.

לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה וועדת המכרזים, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחילופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

6. הוצאות המכרז

6.1. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

7. הבהרות ושינויים

7.1. פגישה לצרכי הבהרות תתקיים ביום ג' ה-03.12.24 בשעה 12:00 ברח' נרקיס שוהם. יובהר כי הנוכחות בפגישה **אינה** חובה ומשכך אינה מהווה תנאי להצעת הגשה.

החברה שומרת על זכותה לקיים סיורי מציעים נוספים למתעניינים בנכס נשוא המכרז וזאת בכפוף לתיאום מראש עם החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

7.2. עד יום ה' ה-05.12.24 בשעה 12:00 יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות לחברה בדוא"ל rotemv@shoham.muni.il במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן. ככל שהחברה תחליט על ביצוע שינויים יועבר מסמך שינויים והבהרות לכל רוכשי המכרז וכן יצורף הנוסח לחוברת המכרז.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה
1			
2			

7.3. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב - תחייבנה את החברה.

7.4. החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. לא יהיה תוקף לשינויים, הבהרות ותיקונים, כאמור, אלא אם נמסרו למשתתפים בכתב ובמקרה כאמור, יהיו השינויים, ההבהרות והתיקונים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. שינויים, הבהרות ותיקונים ימסרו למשתתפים באמצעות פקסימיליה או בדוא"ל, לפי הפרטים שימסרו על ידם.

8. שמירת זכויות

- 8.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.
- 8.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החברה לביצוע ההתקשרות.
- 8.3. החברה תהא רשאית לאכוף על המציע/ים שהצעתו/ם תיקבע כזוכה את קיום תנאי הצעתו/ם במכרז בהתאם לתנאי ההסכם.
- 8.4. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז וההסכם וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המציע לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי החברה ו/או מועצה מקומית שוהם, וכן לבדוק את השטח המושכר, מצבו ותכולתו, לרבות תנאי הגישה אליו, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.

9. בדיקת ההצעות

- 9.1. בדיקת ההצעות תיערך בשני שלבים כמפורט להלן:
- 9.1.1. **שלב א'** – בדיקת שלמות הצעת המציע ועמידתו של המציע בתנאי הסף וכן בדיקה משפטית לעניין אפשרויות השימוש במושכר בהתאם להוראות התב"ע והצעת המשתתף. בהתאם למטרות המבנה המשנה כמבנה לפעילויות צעירים ונוער, יתקבלו הצעות למשרדים לתנועות וארגוני נוער וצעירים בלבד. בכל מקרה בו על פי חו"ד משפטית מטעם החברה לא ניתן יהא לעשות שימוש בשטח בהתאם להצעת המשתתף תפסל הצעת המשתתף על הסף ולא תעבור לשלב הבא.
- 9.1.2. מציעים אשר הצעתם תימצא שלמה ואשר יעמדו בתנאי הסף (בכפוף לבדיקת אפשרויות השימוש כאמור לעיל) יעברו לשלב ב' של המכרז.
- 9.1.3. **שלב ב'** – בשלב זה תנוקד הצעת המחיר של המשתתף - בכפוף לאישור וועדת המכרזים, בהתחשב באומדן ובסבירות ההצעה הכספית, תנוקד ההצעה באופן המפורט במסמך ב'1.
- 9.1.4. ועדת המכרזים תהא רשאית לפעול כדלקמן:
- 9.1.4.1. לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה, ו/או כל מידע אחר שידרש על ידי הועדה.
- 9.1.4.2. לבצע שיחות עם משכירים מהם שוכרים המציעים נכסים.
- 9.1.4.3. לבקר בבית העסק של המשתתף או בעסק אותו ציין המשתתף במסגרת ההצעתו בנוסף, לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר נסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה וההסכם, במיומנות ובאיכות גבוהים.
- 9.1.4.4. לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את הצעתו (להלן: "ההבהרות וההשלמות").
- 9.1.4.5. ההבהרות וההשלמות, יהיו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.

9.1.4.6. ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז לחברה, תוך פרק הזמן שייקבע על ידי החברה.

9.2. כחלק משיקוליה לבחירת ההצעה הזוכה במכרז, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשקול בין היתר שיקולים כגון: מטרת השכירות, הידע המקצועי, היכולת הכספית, ניסיונו המקצועי של המשתתף, כח האדם הניהולי המוצע על ידי המשתתף, המלצות מגורמים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק מסוג העסק נשוא הצעתו במכרז או כל עסק אחר, אמינות המשתתף, יכולתו של המשתתף לבצע את ההסכם המוצע, את ניסיונה של החברה ו/או המועצה מקומית שוהם עם המשתתף בעבר וכן את ניסיונו הקודם של המשתתף ו/או כל פעילות אחרת וכן לשקול שיקולים הנובעים מההתרשמות האישית מהמשתתף.

9.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרשימה המפורטת לעיל מובאת כדוגמא לשיקולים אפשריים בלבד, ואינה מהווה רשימה סגורה. אין באמור ברשימה זו כדי לפגוע בשיקולים אחרים ו/או נוספים שהחברה תהא רשאית להתחשב בהם.

9.4. המשתתפים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם החברה ו/או עם מי מטעמה שיבצע את הבדיקות המצוינות לעיל. מבלי לפגוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית שלא לבחור הצעה אם לדעתה המשתתף אינו משתף פעולה באופן מלא עם החברה.

9.5. בכפוף לתנאי המכרז ולהוראות כל דין, הצעה שתזכה לניקוד הגבוה ביותר תוכרז כהצעה הזוכה **מובהר כי במצב של ניקוד זהה ל-2 מציעים, המציעים עסק דומה, החברה רשאית לערוך התמחרות נוספת בין שני המציעים שהצעתם זהה כאמור ו/או הגרלה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.**

9.6. **יובהר כי החברה תהא רשאית לערוך שיח ומו"מ עם המציעים ביחס להיקף השטח שימסר לשימוש בפועל, בהתאם לצרכי החברה. כמו כן, רשאית החברה להביא לידי ביטוי במסגרת ניקוד ההצעה העדפה לשימושים המשלימים את אופי השימוש במתחם ולקבוע תמהיל מתאים למתחם מרכז הצעירים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתאם להצעות המציעים.**

9.7. **ועדת המכרזים של החברה אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.**

9.8. ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או כל הצעה שהיא כזוכה. כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה. מובהר בזאת מפורשות, כי לא תהא למשתתף כל דרישה - כספית ו/או אחרת - מהחברה, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול ההצעה או ביטול המכרז.

9.9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.

9.10. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.

9.11. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי ו/או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 10.1. עם קביעת הזוכה במכרז תימסר לו על כך הודעה בכתב.
- 10.2. בין הזוכה/זוכים לבין החברה יחתם הסכם השכירות, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה כתוצאה מההחלטה לגבי יחידה/יחידות שטח מוצעות בה זכה במכרז.
- 10.3. המציע שייקבע כזוכה במכרז מתחייב להעמיד תוך 7 ימים את ערבות הביצוע כמפורט בהסכם ולהחתים את חברת הביטוח על הנספח הביטוחי המצורף להסכם ככתבו וכלשונו.
- 10.4. מציע אשר הצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר אליו, בתיאום עם החברה.
- 10.5. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא רשאית החברה במקרה זה להתקשר עם כל מציע אחר ככל שתמצא לנכון, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
- 10.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהזוכה לא קיים איזו מהתחייבויותיו בעקבות הזכייה כאמור והחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החליטה שלא לבטל את הזכייה, תהא החברה זכאית לסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנקוב בסעיף 10.3 לעיל ועד למועד קיום התחייבויותיו של הזוכה או מועד המצאת כל האישורים.

11. ביטול המכרז

- 11.1. החברה רשאית לצמצם את היקף המכרז או לבטלו או לבטל חלקים ממנו, או לצאת למכרז חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.
- 11.2. בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית – אך לא חייבת – לבטל את המכרז גם בכל אחד מהמקרים האלה:
- 11.2.1. ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן המקצועי שנערך ו/או מהמחיר שנראה לחברה כמחיר הוגן וסביר לטובין, וזאת בהסתמך על המחיר אותו נוהגת החברה לשלם עבור ביצוע השירותים נשוא מכרז זה ו/או המסגרת התקציבית שאושרה לביצוע השירותים.
- 11.2.2. התברר לעורך המכרז, לאחר פרסום מסמכי המכרז ו/או לאור שאלות הבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מהמפרט, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.
- 11.2.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.

11.3. החליטה החברה על ביטול המכרז, לא תהא למי מהמציעים במכרז ו/או למי מרוכשי מסמכי המכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או כלפי מי מטעמה.

12. הוראות כלליות

12.1. התברר לחברה, בין באמצעות המציע ובין בדרך אחרת, כי הצהרה מהצהרות המציע או מצג אחר שהציג המציע כלפי החברה במסגרת הצעתו, אינם נכונים, מלאים או מדויקים, רשאית החברה לפסול את ההצעה, ואם בחר בהצעה כהצעה הזוכה – לבטל את הזכייה.

12.2. מסמכי המכרז הן קניינה הרוחני של החברה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת ההצעות בלבד. אין לעשות במסמכי המכרז שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת ההצעות.

12.3. סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים למכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז.

נמרוד גלנטה, מנכ"ל
החברה העירונית לתרבות
נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ)

מסמך פרטי המשתתף

1. פרטים על המשתתף

- 1.1 שם המשתתף: _____
- 1.2 מס' הזיהוי: _____
- 1.3 מען המשתתף (כולל מיקוד): _____
- 1.4 שם איש הקשר אצל המשתתף: _____
- 1.5 תפקיד איש הקשר: _____
- 1.6 טלפונים: _____
- 1.7 פקסימיליה: _____
- 1.8 דואר אלקטרוני: _____

1.9 פירוט מורשי החתימה של המשתתף:

- א. שם מלא: _____, ת.ז. _____
- ב. שם מלא: _____, ת.ז. _____
- ג. שם מלא: _____, ת.ז. _____
- ד. שם מלא: _____, ת.ז. _____

פירוט אודות עסקו של המציע והשימוש המבוקש בשטח המשרדי נשוא המכרז:

הריני מצהיר בשם המציע כי כל המציע שנמסר על ידי לעיל הינו מידע מלא ביחס למציע.

הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי אמת: _____

שם המשתתף: _____

חתימת וחותמת המשתתף: _____

תאריך: _____

אישור עו"ד – תצהיר

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי
ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו
להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל
וחתם עליו בפני.

עורך דין

תאריך

אישור עו"ד – זכויות חתימה

אני מאשר כי החתימות דלעיל הינן חתימותיהם של _____, אשר רשאים לחתום
ולתחייב על פי דין בשמו של _____ [המשתתף] וכי חתימותיהם בצירוף חותמת החברה
מחייבות את המשתתף לכל דבר ועניין.

עו"ד

תאריך

מכרז מס' 06/2024
מסמך א(2)
אישור רו"ח על
מחזור כספי

לכבוד

_____ (המשתתף)

הנדון : אישור על מחזור כספי בשנים 2022-2023

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.

ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום _____ (או לחילופין ליום _____ וליום _____) (1) בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום/ימים (1) _____ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחד (2).

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ כוללת חריגה מהנוסח האחד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ כוללת חריגה מהנוסח האחד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים ליום/ימים (1) _____ **המחזור הכספי**

של חברתכם בכל אחת מהשנים: 2022, 2023 עמד על:

_____ - 2022

_____ - 2023

בכבוד רב,

_____ רואי חשבון

1. יצוינו התאריכים בהתאם לנדרש במסמכי המכרז.

2. לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחד.

הערות:

• נוסח דיווח זה נקבע על ידי ועדה משותפת של מינהל הרכש הממשלתי ושל לשכת רואי החשבון בישראל – אוגוסט 2009.

יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

מכרז מס' 06/2024

מסמך א(3)

תצהיר עסקאות

נוסח תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

- אני הח"מ, _____, נושא/ת ת.ז. שמספרה _____, מורשה/ית חתימה מטעם _____ [נא לציין שם מלא], שמספרו _____ [מספר רישום] [למחוק אם מיותר] (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
- הנני מכהן/ת בתפקיד _____ אצל המציע. [למחוק אם מיותר]
 - הנני מוסמך/ת ליתן, ונותן/ת תצהיר זה, בשמו ומטעמו של המציע. [למחוק אם מיותר]
 - העובדות המפורטות בתצהיר זה ידועות לי מתוקף תפקידי האמור, ממסמכים שבהם עינתי ומחקירה ודרישה שביצעתי. [למחוק אם מיותר]
 - נכון למועד הגשת ההצעה, המציע ובעל זיקה אליו, לא הורשעו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - עד למועד הגשת ההצעה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 - לענין תצהיר זה, "בעל זיקה", "הורשע" ו"עבירה" - כמשמעותם בסעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "החוק").
 - יצוג הולם לאנשים עם מוגבלות – הצהרה לפי סעיף 1ב2 לחוק. נכון למועד הגשת ההצעות:

נא לסמן "√" בתיבה המייצגת את החלופה הרלוונטית מבין האפשרויות הבאות:

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע.
 - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן; וכן, אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, הוא מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן; וכן, אם התחייב המציע בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות פסקת משנה (ב) לסעיף 1ב2(2) לחוק, ונעשתה אתו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקת משנה – הוא הצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן; וכן, המציע מצהיר על התחייבותו להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות על פי מכרז זה (אם הצעתו תיבחר כהצעה הזוכה במכרז).
7. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם המצהיר: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

אישור עורך דין

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימת עורך הדין

מכרז מס' 06/2024
מסמך א(4)
תצהיר על היעדר
הרשעה פלילית

תצהיר

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן – "המשתתף") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף.
2. הנני מצהיר בזאת כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון וזאת בעשר (10) השנים שקדמו להכנתו של תצהירי זה.
3. כמו כן, הנני מצהיר כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק בתחום המדובר במכרז, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי.
4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור עורך דין

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

עורך דין

תאריך

מכרז מס' 06/2024
מסמך א(5)
נמחק

מכרז מס' 06/2024
מסמך א(6)
כתב הסמכה נציג
מוסמך

**** יושלם רק במקרה והצעה מוגשת על ידי מציעים במשותף.**

לכבוד
החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ)
א.ג.נ.

הנדון : כתב הסמכה מציעים במשותף - מכרז מס' 06/2024

הואיל החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") פרסמה את מכרז 06/2024 להשכרת שטח משרדי במרכז הצעירים המצוי ברח' נרקיס 4, שוהם (להלן: "המכרז");

והואיל ואנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, מבקשים להגיש במשותף הצעה במכרז (להלן: "המועמד המשותף" או "מועמדים במשותף");

והואיל ועפ"י מסמכי המכרז עלינו להסמך אחד מטעמנו לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומו לצורך קיום התחייבויותיו ומימוש זכויותיו של המציע המשותף עפ"י מסמכי המכרז (להלן: "הנציג המוסמך");

לפיכך, אנו הח"מ _____ ת.ז.ח.פ.

_____ ת.ז.ח.פ.

_____ ת.ז.ח.פ.

מסמיכים בזאת את הנציג המוסמך שהינו _____ ת.ז.ח.פ. לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומו, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, כלפי החברה, בכל הנוגע לקיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, בשלב בחירת הזוכים, (להלן: "פעולות המועמד המשותף").

1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה הנציג המוסמך רשאי לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומו את כל הפעולות שלהלן, כולן או מקצתן :

- (א) לחתום על כל מסמך, התחייבות, הסכם, בקשה או אישור הנחוצים מאיתנו במסגרת המכרז.
- (ב) לקבל כל הנחיה ו/או הודעה מנציגי החברה בקשר עם המכרז.
- (ג) לבצע כל פעולה הנובעת ו/או הקשורה עם פעולות יחידי המציע במכרז.

2. כל פעולה ו/או מחדל ו/או מסמך ו/או התחייבות ו/או הודעה ו/או הנחיה ו/או תשלום שיבצע ו/או יקבל הנציג המוסמך, תחייב את כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד לכל דבר ועניין ויראו אותה כאילו בוצעה על ידי כל אחד מאיתנו.

3. כל שינוי במסמך זה ו/או בהיקף ההסמכה על-פיו לא יהיה בר תוקף אלא אם אושר ע"י החברה מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

שם _____	שם _____
חתימה _____	חתימה _____
תאריך _____	תאריך _____

שם _____	שם _____
חתימה _____	חתימה _____
תאריך _____	תאריך _____

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____ שחתימתם מחייבת את _____ לעניין כתב הסמכה זה.

_____	_____
עו"ד	תאריך

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____ שחתימתם מחייבת את _____ לעניין כתב הסמכה זה.

_____	_____
עו"ד	תאריך

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____ שחתימתם מחייבת את _____ לעניין כתב הסמכה זה.

_____	_____
עו"ד	תאריך

מכרז מס' 06/2024
מסמך א(7)
תצהיר פשיטת רגל
והיעדר תביעות

תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלהלן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____, שהוא הגוף המבקש להתקשר עם המזמינה במסגרת מכרז זה (להלן: "המציע"). אני מכהן כ- _____, והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני להצהיר, כי נכון ליום תצהירי זה לא מתנהלות תביעות נגד המציע אשר עלולות לפגוע בהתחייבותיו עפ"י מכרז זה והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז.
3. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

המצהיר

אישור עו"ד

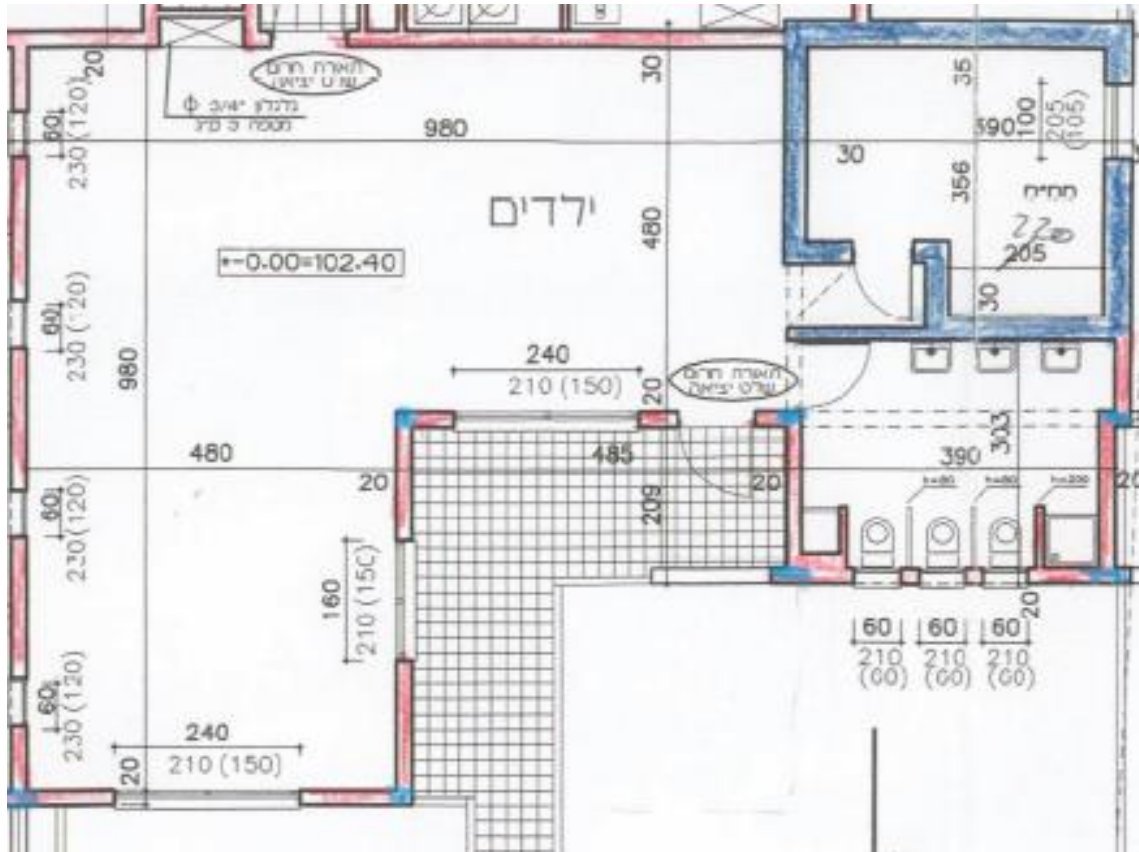
הנני מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ מר/גב' _____ במשרדי ברחוב _____ בעיר _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה ע"י תעודת זיהוי מס' _____ /המוכר/ת לי באופן אישי ואחרי שהזהרתיו כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

עורך - דין

חותמת

מכרז מס' 06/2024
מסמך א(8)
תשריט

תשריט



מכרז מס' 06/2024
מסמך א(9)
הצהרת העדר קרבה

הנדון: הצהרה והתחייבות - היעדר קרבה

הנני מצהיר כלהלן:

א. המציע ו/או מי ממנהליו ו/או מי מבעליו אינו נמנה על אחד מאלה:

(1). קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות, אחיין או אחיינית) של חבר דירקטוריון החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ / חבר/ה מועצת העיר שוהם.

(2). סוכנו או שותפו של חבר דירקטוריון החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ / חבר מועצת העיר שוהם.

(3). בן זוגו, שותפו או סוכנו של עובד החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ ו/או מועצה מקומית שוהם.

(4). תאגיד שבו יש לאחד מהמנויים בסעיף משנה (1) - (2) לעיל חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו. ואף אחד מהמנויים בסעיף משנה (1) ו - (2) לעיל מנהל או עובד אחראי בתאגיד.

ב. הנני מצהיר כי ידועים לי הוראות החוק האוסרות התקשרות בחוזה או בעסקה בין החברה לבין חבר דירקטוריון החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ כאמור בסעיף א' לעיל וכן את ההוראות הקבועות לגבי איסור על התקשרות בחוזה שבין החברה לבין אחד המנויים בסעיף א' לעיל, וכן ידוע לי כי בנוסף לסנקציה הפלילית הצפויה למי שעובר על הוראות הפקודה, במקרה של כריתת חוזה בניגוד להוראות החוק כאמור לעיל, ניתן החוזה לביטול על ידי החברה על פי החלטתה ומשבוטל לא תהיה החברה חייבת להחזיר את מה שקיבלה על פי החוזה ולא לשלם את שווי של מה שקיבלה.

ג. כמו כן הנני מצהיר ומתחייב כי אם יחול שינוי כלשהו בכל הקשור להצהרתי כאמור בסעיף א' לעיל, הנני מתחייב להודיע על כך לחברה מיד עם קרות השינוי.

חתימה וחותמת המציע

תאריך

מכרז מס' 06/2024
מסמך ב'
הצהרת המשתתף

לכבוד
החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה")
ג.א.נ.,

הצעה והצהרת המשתתף - מכרז מס' 06/2024

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. קראנו בעיון, בחנו בקפידה והננו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז.
2. בחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, את החוקים, הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות, וכל גורם אחר שאישורו נדרש לצורך קיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז וכן את כל הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתנו. כן הננו מאשרים כי קביעת התמורה בהצעתנו זו נעשתה בהתחשב בכל הנתונים שלעיל וכי אין ולא תהיה לנו כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם האמור לעיל ו/או עם הצעתנו.
3. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. בידינו כל המידע הדרוש לנו ואנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
4. הננו מתחייבים כי במשך כל תקופת ההתקשרות, נקיים אחר הוראות כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, ללא כל תמורה נוספת שהיא.
5. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות, נשוא המכרז.
6. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
7. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים, הכלכליים, כוח האדם וכל הציוד הנדרש והמתאים על מנת לבצע ולהשלים את התחייבויותנו במועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
8. אנו מכירים את כל הדינים המתייחסים לשכירות הנכס נשוא ההסכם.
9. **בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן בכל מסמכי המכרז, הננו מבקשים לעשות שימוש בנכס המפורט במסמך ב'1 ומציעים לשלם לכם את הסכומים המפורטים במסמך ב'1.**
10. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנדרש תיפסל הצעתנו והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

11. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לבינכם.
12. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים כי תוך המועד שייקבע בהודעת החברה על הזכייה, נחתום על כל המסמכים ונפקיד בידי החברה כתב ערבות ואישור על עריכת פוליסות ביטוח הכל כנדרש במסמכי המכרז וכן נתחיל בביצוע העבודות ביום שהחברה תורה לנו.
13. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המשתתף ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המשתתף

תאריך

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצעה זו דלעיל ועל כל יתר מסמכי המכרז וההצעה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ בשם המשתתף, כי המשתתף הינו תאגיד קיים ותקף וכי התקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על ההצעה למכרז וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד,

ההצעה הכספית

אנו הח"מ _____ מספר זיהוי _____ מספר זיהוי _____ ו- _____
מספר זיהוי _____, המשמשים כמורשי חתימה של _____,
מספר זיהוי _____, לאחר שקראנו את מסמכי המכרז וחתמנו על ההצהרה שבמסמך
ב' לעיל, מצהירים בזאת כי ברצוננו להשכיר את השטח המשרדי נשוא המכרז.

לתשומת לב המשתתפים, עבור זכות השכירות בשטח נשוא מכרז זה נקבעו דמי שכירות
חודשיים מינימאליים על סך של _____ ₪ 6300 (ובמילים: שש מאות ושלוש מאות
שקלים חדשים).

יובהר כי לא תתקבל הצעה הנמוכה מהסכום הנקוב לעיל

בהמשך להצהרותינו דלעיל ולמסמכים אשר צורפו על ידינו בקשר עם הצעתנו למכרז שבכותרת, תמורת
זכות השכירות במושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות, אנו נשלם לכם דמי שכירות חודשיים, בסך של
_____ ₪, ובמילים: _____ שקלים חדשים לחודש, בתוספת מע"מ כדין (ככל שיחול)*

מובהר בזאת כדלקמן:

1. * דמי השכירות (כמפורט בהסכם) אינם כוללים מע"מ. החברה הינה מלכ"ר ואינה חייבת במע"מ ועל כן הסכומים אינם כוללים מע"מ. אם מסיבה כלשהי תחוייב החברה לגבות מע"מ, יתווסף המע"מ לדמי השכירות שהציע המציע בהצעתו לעיל וישולם על ידי השוכר.
2. מובהר בזאת כי דמי השכירות אינם כוללים תשלום בעד שירותי ניהול ו/או ניקיון ו/או אחזקה או כל שירות אחר.
3. דמי השכירות יעודכנו ויועלו ב-2% ריאליים מידי שנה ו/או בהתאם לעלית המדד, לרבות במהלך תקופת האופציה, ככל ותמומש – והכל כמפורט בהסכם להלן. מובהר כי עדכון דמי השכירות הינו על בסיס דמי השכירות האחרונים בטרם העדכון כאמור.
4. מלבד עליית דמי השכירות מידי שנה כמפורט לעיל, בכל תקופה נוספת של הארכת הסכם השכירות יעלו דמי שכירות ב-5% נוספים.
5. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר מכל סיבה שהיא.
6. מובהר כי עבודות התאמה כהגדרתן בהסכם השכירות, ככל שתבוצענה במושכר, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי הסכם השכירות ונספחיו לרבות הסכם הניהול ודמי הניהול וללא כל תמורה מצד החברה.

להלן מפורטת נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

$$\frac{A}{B} \times 100\%$$

כאשר:

- A** - דמי השכירות החודשיים כמפורט בהצעה הכספית של המשתתף במכרז כמפורט לעיל;
- B** - הצעת דמי השכירות הגבוהה ביותר מבין ההצעות שהוגשו על ידי משתתפי המכרז;

הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביום _____ חודש _____ שנת _____

בין:
החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש)
בע"מ שדרות עמק איילון 32, שוהם
(להלן: "החברה" / "המשכירה")

מצד אחד

לבין:
ח.פ.ע.מ.
מרחוב _____
טל' _____; פקס _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמועצה המקומית שוהם (להלן: "המועצה") הינה בעלת הזכויות במבנה מרכז הצעירים המצוי בגוש: 6846 חלקה: 74, ברח' נרקיס 4 שוהם (להלן: "המתחם" / "מרכז הצעירים");

הואיל והמועצה מסרה את מבנה מרכז הצעירים לתפעול, אחזקה וניהול של החברה;

הואיל והחברה פרסמה את מכרז 06/2024 להשכרת שטח משרדי בשטח כ- 100 מ"ר ברוטו במרכז הצעירים (להלן: "המכרז" ו-"המושכר" / "הנכס", בהתאמה);

והואיל והשוכר מצהיר כי ראה את המושכר ואת המתחם בו הוא ממוקם ומצא אותו מתאים למטרותיו;

והואיל והשוכר מעונין לשכור את המושכר כהגדרתו להלן לצורך ניהול והפעלת עסק/משרד בשטח המושכר, בהתאם להצעה אשר הוגשה על ידי השוכר ואשר אושרה במסגרת המכרז;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירות המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאים.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצידי, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

<p>- כאמור וקבוע בנספח ה' להסכם – "תנאים מיוחדים";</p>	<p>"השטח/ הנכס/המושכר"</p>
<p>- מכרז מס' 06/2024 להשכרת שטח משרדי במרכז הצעירים ברחוב הנרקיס 4 שוהם.</p>	<p>"המכרז"</p>
<p>- כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו לידיעת המציעים בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה למשתתפי המכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.</p>	<p>"מסמכי המכרז"</p>
<p>- המדד הנקוב בנספח התנאים המיוחדים.</p>	<p>"המדד"</p>
<p>- מנכ"ל החברה ו/או מי מטעמו אשר ימונה מעת לעת;</p>	<p>"המנהל"</p>
<p>- מתחם מרכז הצעירים ברחוב נרקיס 4 שוהם.</p>	<p>"המתחם"</p>

- 1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

- 1.5. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם וייקראו יחד עימו:

<p>- נוסח כתב ערבות ביצוע.</p>	<p>נספח א'</p>
<p>- נספח ביטוח.</p>	<p>נספח ב'</p>
<p>- נוסח שטר חוב.</p>	<p>נספח ג'</p>
<p>- נמחק</p>	<p>נספח ד'</p>
<p>- נספח התנאים המיוחדים.</p>	<p>נספח ה'</p>

2. השכרת המושכר:

- 2.1. החברה משכירה בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת החברה למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות כמפורט בהסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי פרט לשכירות המושכר, לא תהיינה לשוכר כל זכות, לרבות זכויות שימוש, ניצול וכד', בכל חלקים ו/או שטחים אחרים הסמוכים לנכס.
- 2.2. מבלי לגרוע מסעיף 20 להלן, מודגש ומותנה בזה במפורש כי שכירות המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות מוגנת ו/או אינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

2.3. השכירות על פי הסכם זה מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים בגין המושכר בתקופת השכירות.

3. הצהרת השוכר:

3.1. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

3.1.1. כי ראה ובדק את המתחם, את המושכר ואת סביבתם, פיזית ומשפטית, את תוכניות המושכר, את התב"ע, וכל תכנית אחרת שחלה על המקרקעין, את כל הנספחים המצורפים להסכם זה, וכן בדק לרבות אצל רשויות התכנון, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם, את המצב התכנוני של המושכר מכל בחינה שהיא, ומאשר כי מצא את המושכר, ואת כל המסמכים המצורפים כנספחי ההסכם כמפורט בסעיף 1.5 לעיל מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך.

3.1.2. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי מבנה מרכז הצעירים, בו ממוקם המושכר, הינו מבנה ציבור העתיד לשמש לכל מטרה ציבורית, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מועצה מקומית שוהם ו/או החברה, וכי הובהר לו כי שימושו במושכר מוגבל לסוג השימושים התואם את אופי השימוש במבנה כמבנה ציבור.

3.1.3. כי ידוע לו שמועצה מקומית שוהם (להלן: "המועצה") ו/או תאגידה העירוניים ו/או החברה תהיינה רשאיות להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות, ובמושכר לפי שיקול דעתן, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 6 להלן.

3.1.4. כי לא יתנגד לכל עבודת בניה ו/או הרחבה ו/או הריסה במושכר או בסביבתו למעט במקרה ובו פעולה כאמור תפגע באופן בלתי סביר בשימוש במושכר ומטרתו.

3.1.5. כי הוא זכאי להתקשר בהסכם זה, ואין כל מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת מצידו להתקשרותו בהסכם זה ולשכירות במושכר מהחברה.

3.1.6. כי הוא בעל ידע, ניסיון, יכולת כספית ויכולת הפעלת וניהול עסקו במושכר, כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים.

3.1.7. כי ידוע לו כי החברה מתקשרת עימו בהסכם שכירות זה בהתבסס על הצעתו והמצגים אשר הוצגו על ידו במסגרת המכרז.

3.1.8. כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו בלעדיות מכל סוג ומין שהוא, וכי החברה ו/או המועצה תהיה רשאית להעניק זכויות ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה במתחם ו/או בסביבתו מעת לעת, לרבות השכרת ו/או הענקת הרשאה לצדדים שלישיים ו/או קיום פעילות ו/או ארועים בשטחי המתחם במטרה דומה ו/או זהה למטרת השכירות של הסכם זה.

3.1.9. כי ידוע לו שאזור מתחם המושכר בכללותו יכלול עסקים/משרדים מסוגים שונים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או המועצה ומתוך כוונה ליצור תמהיל נכון של שימושים, כפי שיעודכן מעת לעת. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג

העסקים/המשרדים שיתנהלו על ידי מחזיקי שטחים באזור המושכר, אופיים, היקף פעילותם, וכל טענה אחרת הקשורה לכך.

3.1.10. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר. לנקוט הליכים משפטיים על חשבונו בלבד. השוכר יודיע לחברה מיידית על כל מקרה של השגת גבול כזו.

3.1.11. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט 1969 או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה, לרבות בדבר שכירות.

3.2. סעיף 3.1 על תתי סעיפיו מהווה סעיף יסודי בהסכם זה והפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

4. המושכר:

4.1. שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו כמצויין בסעיף 1 לעיל (הגדרות ופרשנות).

4.2. ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 4.1 לעיל ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות שידרשו לו במסגרת פעילותו במושכר ובהתאם הוא מתחייב להקצות עבורם מקום בגבולות המושכר ובתיאום עם המנהל ו/או מי מטעם החברה, לרבות עבור מערכות מיזוג והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות התקנת מתקני שירות שונים, בשטחים מחוץ לשטח המושכר (לרבות הוצאת סחורה מחוץ לשטח המושכר), יהוו הפרה יסודית של ההסכם ובנוסף יקנה לחברה זכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפיננסי, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י ההסכם והדין.

4.3. בנוסף, ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 4.1 לעיל ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל התשתיות שידרשו לו לצורך פעילותו במושכר והוא מתחייב למקם אותם במקום שיועד להם והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות התקנת תשתיות, בשטחים מחוץ לשטח המושכר, יהוו הפרה יסודית של ההסכם ובנוסף יקנה לחברה זכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפיננסי, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י ההסכם והדין.

4.4. השוכר מתחייב לאפשר לחברה, למי מטעמה, או למי מטעמה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, תפעול, תיקון וכדומה לתשתיות כאמור על כל הכרוך בכך.

5. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר:

5.1. השכירות במושכר ניתנת אך ורק למטרה נשוא מכרז והסכם זה. חל איסור מוחלט לעשות שימוש במושכר, או בחלק ממנו, לכל מטרה אחרת, לרבות עיסוק בכל עסק אחר או מכירת מוצרים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, שאינם מנויים במטרת השכירות, אלא אם קיבלו את אישור החברה בכתב ומראש.

5.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מטרת השכירות תהא בהתאם להוראות הדין (לרבות תוכניות) החלות על השטח ובהתאם לאישור החברה. לא תתאפשר השכרת הנכס והפעלתו שלא בהתאם להוראות הדין.

- 5.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה רשאית לאכלס ו/או לייעד את השימוש במתחם מרכז הצעירים בכל תמהיל עסקים כפי שתימצא לנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי לא הובטחה לו כל בלעדיות מכל סוג ומין שהם במתחם ולא הוענקה לו כל ייחודיות.
- 5.4. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות כפי שנקבעה בהסכם דנא ולא יפעל בחריגה לה, ללא הסכמת החברה מראש בכתב.
- 5.5. השוכר מתחייב שלא להפריע באיזה אופן שהוא לפעולות המבקרים, המחזיקים ו/או המשתמשים במתחם, לרבות הימנעות מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לחברה ו/או לשוכרים ו/או לבעלי הרשאה אחרים במתחם ו/או לציבור בכלל, לרבות שכנים ובעלי זכויות אחרים.
- 5.6. השוכר מתחייב כי העסק/ים שינוהל על ידו במושכר יהיה פתוחים בהתאם להוראות רישיון העסק שלו.
- 5.7. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי במתחם ובסביבתו, יפעלו עסקים/משרדים שונים בין מטעם המועצה ו/או תאגידיה העירוניים ו/או צדדי ג' אחרים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך, לרבות בקשר לתחום הפעילות בהם, לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות או לכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם וכן מתחייב לשתף פעולה עם החברה בקשר לכך ככל שיהיה בכך צורך.
- 5.8. כי ידוע לו שהמועצה ו/או תאגידיה העירוניים ו/או החברה תהיינה רשאיות להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המבנה ובמושכר לפי שיקול דעתן, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 5 לעיל. השוכר מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה תכנונית כאמור, לרבות אי הגשת כל התנגדות על ידו ו/או מי מטעמו.
- 5.9. מובהר בזאת כי כל ההכנסות מהפעילויות המפורטות לעיל ויתר פעילויות החברה במתחם מרכז הצעירים בכללותו הן של החברה/המועצה בלבד והשוכר לא יהא זכאי לתבוע ו/או לדרוש חלק מההכנסות הללו.
- 5.10. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שיתקיימו אירועים במתחם מרכז הצעירים מכל סוג ומין שהוא, לרבות בשטחים הציבוריים שבו, השוכר יוכל להמשיך את הפעילות הרגילה במושכר, בהתאם לשעות הפתיחה והסגירה הנהוגות.
- מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה ו/או כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה בנוגע לפעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או תרבותית כלשהי באזור המתחם ו/או בסביבתו, והן יתקיימו ככל שיתאפשר ו/או לפי שיקול דעתה של החברה.
- 5.11. השוכר מתחייב בזאת להישמע לכל הוראות החברה ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לניהול המתחם ותחזוקתו, לרבות בסוגיות תחזוקה, שעות פעילות המושכר, ניקיון ופינוי אשפה בשטחים המשותפים ו/או הציבוריים ובכלל.
- 5.12. מובהר בזאת כי השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיו רשאים לעסוק בפעילות פוליטית מכל סוג שהוא בתחומי הנכס והמתחם, בין אם באופן ישיר ובין אם באופן עקיף.

5.13. השוכר מסכים כי במידה והפעילות שיקיים השוכר תהיה בניגוד למטרות השכירות, תהא רשאית החברה, להודיע לשוכר על ביטול ההסכם, ויהיה על השוכר להחזיר את החזקה במושכר לידי החברה, כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, ובאותו מצב שקיבל אותו מהחברה במועד החתימה על ההסכם. לשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה. הודעה כאמור בדבר ביטול ההסכם השכירות לפי סעיף זה, תשלח ע"י החברה למשתמש לפחות 30 ימים לפני מועד הפינוי.

5.14. סעיף 5 זה על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של ההסכם זה והפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם זה.

6. תקופת השכירות:

6.1. לאור העובדה כי הנכס מושכר כעת, השכרת הנכס תתאפשר החל מחודש ינואר 2025. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת הנכס, מבהירה החברה כי המועד למסירת המושכר עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.

6.2. תקופת השכירות לפי ההסכם זה הנה למשך שנה (1) המתחילה במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, לפי קביעת החברה כאשר, כאמור צפי מסירת החזקה הינו ינואר 2025 (להלן בהתאמה: "מועד המסירה" ו- "תקופת השכירות").

6.3. לשוכר תינתן הזכות להאריך את תקופת ההסכם בשנה נוספת (1). בתום שנה זו, תינתן לשוכר הזכות להאריך את תקופת ההסכם בעוד שנה נוספת (1) (להלן: "התקופות הנוספות"), הכל באופן המפורט בהסכם זה ונספחיו, אלא אם כן הודיעה החברה לשוכר בכתב, לא יאוחר מתשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות, על רצונה שלא להאריך את תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת מנימוקים סבירים, לרבות היעדר רווחיות, שינויים באופי המתחם ו/או בצרכי החברה ו/או המועצה, אי התאמת השוכר ו/או פעילותו למתחם ו/או ביחס לשוכרים האחרים, אי מילוי אחר הוראות ההסכם וכיו"ב. יוער כי במידה והשוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית, תהיה החברה רשאית לסיים את ההתקשרות בטרם תום תקופת השכירות ו/או האופציה. מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה לעיל כפוף לסעיף להלן, ובלבד שבשום מקרה לא תעלה תקופת השכירות הכוללת על פי ההסכם זה, כולל תקופת השכירות הנוספת, על ארבע (3) שנים).

6.4. למען הסר ספק, מובהר כי הארכת ההסכם השכירות והארכותיו כפופים לאישור מועצת העיר בהתאם להוראות כל דין, ויכול אף שיצטרכו את אישורו של משרד הפנים. לא התקבל אישור כאמור תסתיים תקופת השכירות במועד עליו תודיע החברה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בשל כך.

6.5. על אף האמור לעיל שמורה לחברה הזכות לסיום ההתקשרות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי וזו תובא לסיומה בתוך 6 חודשים ממועד הודעת החברה. בחתימתו על ההסכם מוותר השוכר על כל טענה כנגד שימוש החברה בזכותה לפי סעיף זה.

6.6. הארכת תקופת השכירות כאמור ובכפוף לסעיף 6.3 לעיל, מותנית בקיום כל התנאים הבאים, במצטבר:

- 6.6.1. עד לתום תקופת השכירות, עמד השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא היתה מצדו כל הפרה יסודית שלא תוקנה ו/או חוזרת.
- 6.6.2. השוכר ימציא לחברה 30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את כל האישורים והמסמכים הדרושים על פי הסכם זה לרבות בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות ו/או הביטוחים אשר ניתנו על ידו לחברה.
- 6.6.3. אין בעת תקופת הארכת השכירות ו/או בתקופה שקדמה לה, הליכים משפטיים כלשהם, לרבות בוררות, בין השוכר לבין החברה ו/או המועצה.
- 6.6.4. לא חל שינוי תכנוני, לרבות שינוי תב"ע, החל על המושכר.
- 6.6.5. בקיומו של כל אישור הנדרש לפי כל דין לביצוע העסקה.
- 6.7. לא נתקיימו כל התנאים להארכת תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת, יסתיים ההסכם עם תום תקופת השכירות והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה בדבר פינוי המושכר עד לתום תקופת השכירות.
- 6.8. הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת, יחולו על השכירות בתקופת השכירות הנוספת כל הוראות הסכם זה ונספחיו, בשינויים המחוייבים.
- 6.9. השוכר לא יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת שכירות נוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. אם על אף האמור לעיל, יפנה השוכר את המושכר, מכל סיבה שהיא, קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, ימשיכו לחול על השוכר ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות.
- 6.10. על אף האמור לעיל לעניין תקופת ההסכם, מובהר כי הסכם זה ייכנס לתוקף רק בהתקיימות כלל התנאי המתלה ולפיו התקבל אישור מועצת העיר שוהם להסכם. לא התקיים התנאי המתלה כאמור בתקופה העולה על 6 חודשים ממועד חתימתו של הסכם זה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע לצד השני על ביטול ההסכם ללא שתהא למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כנגד הצד השני. כמו כן, על אף האמור לעיל לעניין תקופת ההסכם, מובהר כי הסכם זה כפוף להסכם בין מועצה מקומית שוהם לבין החברה וככל והסכם כאמור יובא לסיומו על ידי המועצה מכל סיבה שהיא ו/או ככל ותסב המועצה את הסכם זה אליה, רשאית המועצה לבטל את הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה.

7. דמי השכירות

- 7.1. השוכר ישלם לחברה בגין השכירות, החל ממועד המסירה ובמהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך _____ ש"ח, חודשי כמפורט בהצעתו ו**בנספח ה'** המצ"ב, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס ובתוספת מע"מ כדין (ככל שיידרש, בהתאם לאמור בסעיף 7.3), דמי השכירות החודשיים יעודכנו ויעלו בהתאם למפורט **בנספח ה'** המצ"ב.

- 7.2. השוכר ישלם את דמי השכירות בגין כל שנה ב-12 שיקים כתשלומים חודשיים אשר יתוארכו לראשית כל חודש לועזי, או לחילופין בהעברה בנקאית לפקודת החברה בראשית כל חודש לועזי. החברה תהא רשאית לשנות את הוראות אופן ביצוע התשלום מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש בהתאם לאמור לעיל, וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך שבעה (7) ימים ממועד קבלתה.
- 7.3. החברה הינה מלכ"ר ואינה חייבת במע"מ ועל כן סכום דמי השכירות אינו כולל מע"מ. אם מסיבה כלשהי תחוייב החברה לגבות מע"מ, יתווסף המע"מ לדמי השכירות שהציע השוכר בהצעתו במכרז, כמפורט לעיל.
- 7.4. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים במשך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.
- 7.5. מובהר בזאת כי דמי השכירות אינם כוללים תשלום בעד שירותי ניהול ו/או ניקיון ו/או אחזקה או כל שירות אחר.
- 7.6. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי קבלת כל אמצעי תשלום על ידי החברה וכל שימוש בהם, לא יחשבו כפירעון בפועל ורק פירעון אמצעי התשלום בפועל במלואו ובמועדו יחשב כביצוע תשלום על ידי השוכר.
- 7.7. סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה, והפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. מסים ותשלומים נוספים

- 8.1. במשך כל תקופת ההרשאה וכל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, המסים, האגרות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, קיימים או שיוטלו בעתיד, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא לרבות התשלומים השוטפים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, כבלים או כל הוצאה אחרת - הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי החברה, במלואם ובמועדם, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.
- 8.2. לפי דרישת החברה, השוכר מתחייב להודיע בכתב למועצה, לחברת החשמל, לחברות התקשורת, וכן, לכל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על הסכם זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יופקו על שם השוכר. בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יודיע השוכר בכתב לכל הגופים הנ"ל על סיום תקופת השכירות ויעביר את כל החשבונות הנ"ל על שם הגורם שתורה לו החברה. לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים השוכר ו/או החברה לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 8.3. השוכר ישלם מס ערך מוסף כדון, כנגד חשבונית מס כדון, בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם לחברה בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום נשוא מס הערך המוסף, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

- 8.4. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם על פי דרישתה של החברה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מקבלת דרישתה כאמור.
- 8.5. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית החברה, אך לא חייבת לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר לחברה כל סכום שישולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהחברה נתנה לשוכר התראה שבעה (7) ימים מראש על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

9. עבודות והתאמות במושכר:

- 9.1. הנכס מושכר לשוכר במצבו הקיים. ככל והשוכר יהא מעוניין לערוך עבודות והתאמות במושכר, ימסור השוכר לבדיקת החברה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע חתומות על ידי השוכר של כל עבודות השוכר וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות. כמו כן, השוכר יעביר לידי החברה כל שינוי שיעשה בתוכנית שאושרה על ידי החברה.
- 9.2. ככל שיש צורך להוצאת היתר בניה ו/או אישור התוכניות ברשויות המוסמכות, ייעשה הדבר על ידי השוכר ועל חשבונו (לרבות תשלומים ליועצים, תשלומי אגרות והטלים, מיסים וכיו"ו) החברה תחתום על כל מסמך בו תדרש חתימתה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.3. החברה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות השוכר יהיה מנימוקים סבירים.
- 9.4. לא אושרו המפרטים והתכניות או נתבקשו ע"י החברה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר לחברה מפרטים טכניים ותכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של החברה וזאת תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיקבל את הערות החברה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי החברה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 9.5. מבלי לפגוע בסעיף 9.1 לעיל, לצורך תכנון עבודות השוכר לרבות ההתאמות של המושכר, ככל שידרשו לשוכר, בנוגע למערכות, האינסטלציה, התברואה, מניעת אש במושכר, ועמידה בדרישות הבטיחות המחייבות במושכר, לחברה אין התנגדות כי השוכר ישכור, על חשבונו, את שירותיהם יועצים שונים. מובהר כי כלל העבודות כאמור יבוצעו בהתאם למפרטים ולהנחיות המצורפות **כנספת ז'** להסכם זה. על אף האמור, יובהר כי בכל מקרה בו במועד חתימת הסכם זה לא צורפו ההוראות **כנספת ז'**, אלא יצורפו בעתיד ע"י החברה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי.
- 9.6. למען הסר ספק, גם אם נמסרה החזקה במושכר לידי השוכר, השוכר לא יהא רשאי להתחיל בביצוע אילו מעבודות ההתאמה טרם קיום מלוא התנאים הבאים במצטבר:

- א. המצאת "נוהל עבודות התאמה" חתום לידי החברה.
- ב. המצאת אישור קיום ביטוח לידי החברה.
- ג. המצאת הבטוחה לידי החברה.
- ד. המצאת אמצעי תשלום לידי החברה.

ה. קבלת אישור החברה לעבודות ההתאמה כאמור לעיל.

- 9.7. על אף האמור בכל מקום אחר, יובהר כי החברה תהא רשאית (לרבות באמצעות מי מטעמה) להורות לשוכר על הפסקת עבודות ההתאמה באופן במידי בכל מקום שיעלה חשש לאי קיום הוראות הבטיחות, חשש לסיכון חיי אדם, אי קיום התנאים האמורים בסעיף 9.6 לעיל, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה.
- 9.8. הופסקו עבודות התאמה, חידושן יהא מותנה בקיום כל התנאים האמורים לעיל, לרבות תיקון הליקוי ו/או התקלה בגינם הופסקו עבודות ההתאמה.
- 9.9. השוכר מתחייב להעסיק, מבלי לגרוע מהוראות כל דין ואחריותו, לרבות אחריותו כ"תופס" במובנו בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 וכמבצע בניה, מעביד וקבלן מנהל עבודה מטעמו, ראשי, לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ותקנות הבטיחות בעבודות בנייה ובנייה הנדסית, בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי הסכם זה ומורשה כ"אחראי בטיחות", אשר ישהה במקום ביצוע עבודות השוכר, בכל שעות העבודה ובמהלך הביצוע. השוכר לא יעביר את מנהל העבודה ממקום ביצוע עבודות השוכר בלי אישור החברה מראש.
- 9.10. השוכר יישא, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות במושכר.
- 9.11. חתימתו על הסכם זה, מהווה אישור בכתב מאת השוכר, כי הינו מקבל על עצמו, ללא כל תמורה, את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, לתקנות הנ"ל למפקח העבודה האזורי, ככל שהדבר נדרש על פי הדין.
- 9.12. השוכר יהיה רשאי להתחיל לבצע את עבודות השוכר במושכר במועד מתן ההרשאה המוסכם על ידי החברה.
- 9.13. במועד מתן ההרשאה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול של המושכר ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר לצורך קיום עבודות השוכר וקיימת התאמה מלאה למצב המושכר בעת מועד מתן ההרשאה, בכפוף להתחייבויות החברה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול מתן ההרשאה - אם יהיו.
- 9.14. כמו כן יתכן ותדרוש החברה מהשוכר להשלים חלק מעבודות השוכר במועדים מסויימים כפי שתורה לו החברה בהתחשב בצרכיה, על מנת לאפשר לה לבצע עבודות, במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. החברה תהיה רשאית להפסיק מידי פעם לאחר הודעה מראש, את מתן ההרשאה לשוכר לתקופות מסוימות בחלקים שונים של המושכר ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע והשלמת עבודות במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. מובהר בזאת כי השוכר יתאם את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל, כאשר החברה תעשה ככל שביכולתה לצמצם את הפגיעה ברצף עבודות השוכר ככל שניתן.
- 9.15. מעמדו של השוכר במושכר במהלך תקופת ההרשאה יהיה מעמד של בר רשות מטעם החברה לביצוע עבודות השוכר במושכר לצורך הכשרת והתאמת המושכר בלבד. רשות שהייה זו של השוכר ניתנת לביטול מידי על ידי החברה בכל עת או להפסקה מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

9.16. החברה לא תהיה אחראית לכל עיכוב או איחור בהשלמת המושכר שיגרמו עקב איחור מצד השוכר במסירת התכניות והמפרטים שעליו למסור לאישור החברה כאמור לעיל או איחור בהתאמתם לדרישות החברה. מובהר בזאת כי אין באיחור ו/או עיכוב מסירת התוכניות ו/או המפרטים כדי לדחות את מועד המסירה.

9.17. על עבודות השוכר יחולו ההוראות הבאות:

9.17.1. אם ידרש היתר בניה או כל רשיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע

עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר, תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות ועל חשבונו הבלעדי וכן תחולנה עליו כל ההוצאות הקשורות בכך. החברה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, בכפוף לכך שהעבודות אושרו על ידה כאמור בהסכם זה.

9.17.2. החברה תספק לשוכר מים וחשמל בעת ביצוע עבודות השוכר וזאת לפי בקשת השוכר ולאחר תאום עם המנהל, והשוכר ישא בתשלום בגין השימוש במים ובחשמל.

9.17.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במהלך תקופת ההרשאה, יחולו על השוכר כל הוראות הסכם זה, ותשלום כל התשלומים החלים על המושכר ו/או השוכר לפי ההסכם ו/או הדין, לרבות חשמל ומים, למעט תשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל.

9.17.4. ככל ולא ישלים השוכר את עבודות השוכר במושכר במועד שנקבע על ידי החברה בהתאם לסעיף 9.12 לעיל, יהווה הדבר הפרה של הסכם זה והחברה תהא רשאית לדרוש מהשוכר תשלום פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ ליום, בתוספת מע"מ כדין, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. בנוסף, במקרה של איחור העולה על 21 ימים מהמועד כאמור, תהא רשאית החברה להביא הסכם זה לסיומו, לחלט את ערבויות השוכר כולן ולדרוש תשלום הפיצוי המוסכם כאמור, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

9.18. השוכר מתחייב בזאת כי במהלך תקופת ביצוע העבודות יגרום לסילוק עודפי החומרים והאשפה ופסולת בניה בתום כל יום עבודה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מיד עם כל דרישה לכך מאת המנהל ו/או מפקח מטעם החברה (להלן "המפקח"). מיד עם גמר מלוא עבודות השוכר, ינקה השוכר את מקום העבודות ואזור המושכר ויסלק ממנו את כל מתקני העבודות, החומרים המיותרים, האשפה והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא לשביעות רצון המנהל. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי מכולות הפינוי ימוקמו על פי הנחיות המנהל. קביעת המנהל ו/או המפקח לגבי פינוי פסולת ואשפה תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המנהל ו/או המפקח לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 21.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המנהל ו/או המפקח כאמור.

9.19. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי סילוק ופינוי אשפה ופסולת, אל מחוץ לשטחי המתחם יבוצע על פי הוראות המנהל ו/או המפקח ו/או המועצה, לרבות בהתאם לנהליהם, למקום שיאושר על ידי הרשויות, לרבות המועצה ויבוצע על חשבון השוכר, לכל מרחק שיידרש, כולל תשלום האגרות המתחייבות מכך. על השוכר לוודא אצל הרשות המוסמכת, את מקומות השפיכה המותרים וכן להציג למנהל ו/או למפקח אישורים בדבר קבלת הפסולת באתר השפיכה, לגבי כל סילוק פסולת כאמור לעיל.

9.20. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל וקיימות הוראות מיוחדות בנוגע על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב הקבלן לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות החברה כפי שתינתנה מעת לעת.

- 9.21. השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר לכל המאוחר במועד שקבעה החברה לפי סעיף 9.12 לעיל. למען הסר ספק, תקופת עבודות השוכר תהווה חלק מתקופת השכירות.
- 9.22. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי במושכר קיימים מוני מים, חשמל וגז, השוכר, בתאום עם המפקח, יפעל להעברת המונים כאמור על שמו לאחר מועד המסירה. מובהר כי העלויות בגין העברת המונים כאמור על שם השוכר, ככל שיהיו, יחולו על השוכר העברת המונים תתבצע לאחר קבלת אישור המפקח כי הושלם ביצוע העבודות.
- 9.23. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או לחברה במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל עד למועד שקבעה החברה, ובלבד שהעיקוב לא נובע ישירות ממעשה או מחדל של החברה.
- 9.24. השוכר, והוא בלבד, נושא במלוא האחריות, מכל סוג שהוא, לטיב עבודות השוכר, לרבות בדק ותחזוקה של עבודות השוכר.
- 9.25. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפי ההסכם, השוכר מתחייב לקבל את כל האישורים הדרושים של כיבוי אש על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:
- 9.25.1. לתוכניות השוכר לפני תחילת ביצוע עבודות השוכר, וכתנאי להתחלתן.
- 9.25.2. לפני פתיחת בית העסק במושכר לקהל הרחב וכתנאי לפתיחתו.
- מובהר בזאת כי אין באי עמידה של השוכר בהתחייבותיו כאמור בסעיף זה לעיל כדי לדחות את ו/או לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה לרבות מועד מתן ההרשאה ו/או מועד מתן המסירה.
- 9.26. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בכל התשלומים ובמועדים שעל השוכר לשלם בהתאם לאמור בהסכם זה.

10. מסירת המושכר:

- 10.1. מסירת המושכר תבוצע במועד המסירה כמפורט בסעיף 6 לעיל. בכפוף לכך שהשוכר קיים את מלוא התחייבויותיו ע"פ הוראות הסכם זה עד לאותו מועד, לרבות החובה להמציא את המסמכים הנקובים בסעיף 9.6 לעיל.

יובהר כי איחור של השוכר בהמצאת המסמכים הנקובים בסעיף 9.6 במועד, תחייב בתשלום פיצוי קבוע בסך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל יום איחור.

בנוסף יובהר כי איחור במסירת המסמכים העולה על ארבעה עשר (14) ימי עסקים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

- 10.2. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר במועד המסירה ולקבל את החזקה במושכר. היה ולא יגיע השוכר לקבל את החזקה במושכר ביום מסירת המושכר תדחה המסירה בשני ימי עסקים ולאחר דחייה זו תתקיים המסירה בין אם הופיע השוכר ובין אם לאו.

10.3.

מובהר ומוסכם עוד בזה, כי במועד מסירת המושכר, עשויות להתבצע בסביבת המושכר כולל עבודות פיתוח, ועובדה זו לא תמנע את מסירת וקבלת המושכר כאמור לעיל, בתנאי שלא ימנע

מהשוכר שימוש סביר במושכר, המתקנים לשימוש משותף הנדרשים לצורך שימוש סביר במושכר פועלים באופן סדיר, ותתאפשר גישה סבירה למתחם.

10.4. בכפוף לסעיף 10.7 להלן, מסירת החזקה במושכר לשוכר מותנת במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות החודשיים, המצאת בטחונות, המצאת אישורי ביטוח וכיו"ב.

10.5. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה, בכפוף להתחייבויות החברה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול המסירה - אם יהיו.

10.6. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה ולמילוי התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

10.7. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם החברה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי החברה, לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור יחשב כאילו נמסרה החזקה במושכר במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר.

10.8. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במועד המסירה ומאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד המסירה, חרף מתן הודעה בדבר מועד המסירה על ידי החברה ודחית המועד פעם אחת כאמור בסעיף 10.2 לעיל או החזקה לא תימסר לשוכר כתוצאה מאי קיום אחת או יותר מהתחייבויות השוכר, יראו אותו כאילו קיבל החזקה במושכר במועד ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, ותחולנה כל הוראות הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות החודשיים, דמי הניהול וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה החל ממועד זה שיחשב מועד המסירה לצרכי הסכם זה.

11. היתרים ורשימות וקיום חוקים:

11.1. השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרשימות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולקיומם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים.

11.2. השוכר בדק ומכיר את דרישות המועצה, מחלקת התברואה, מינהל הנדסה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל רשות מוסמכת רלוונטית אחרת והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם ולצורך תכנון ההתאמות במושכר ופירוט עבודות השוכר.

11.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לנהל את עסקו ו/או לבצע את התחייבויותיו מכוח הסכם זה בהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים, וכן למלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968, לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין ולפעול בהתאם להוראות כל דין בניהול המושכר ו/או השכירות לפי הסכם זה.

11.4. במקרה שתוגש תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או המועצה ו/או שהן יחויבו לשלם תשלום

כלשהו, עקב אי קיום ו/או הפרה של האמור בסעיף 11 זה, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את החברה ו/או המועצה על כל הוצאה, הפסד או נזק שיגרם להן כתוצאה מכך, וכן הוא מתחייב להחזיר ולשלם לחברה ו/או למועצה כל סכום שהחברה ו/או המועצה יחויבו לשלם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד התשלום ועד להחזרתו בפועל לחברה ו/או למועצה, ובלבד ויאפשרו לשוכר להתגונן נגד תביעה ו/או דרישה כזו על חשבונו ועל אחריותו של השוכר בלבד. שהחברה ו/או המועצה יודיעו לשוכר על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן כאמור בפסקה זו.

11.5. השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, היטל השבחה בגין שימוש חורג או הקלה, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לתב"ע, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על החברה או על המועצה ובין אם יוטל על השוכר.

11.6. מוסכם כי אי השגת רשיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רשיון כאמור לא ישחררו את השוכר מהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות ו/או במהלך תקופת השכירות עקב אי השגת כל רשיון, אישור או היתר, או שלילתם ו/או ביטולם על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם לחברה את דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רשיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה שאי השגת הרשיון ו/או ביטולו נובע ממעשה או מחדל של החברה.

11.7. סעיף 11 על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה, והפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. אחזקת המושכר:

12.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה בסביבת המתחם.

12.2. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהחברה וכן לבצע בו על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפת, לרבות בהתאם להנחיות שיועברו על ידי החברה מעת לעת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, יתוקן באופן מיידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי לחברה וקבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט. החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו ע"י השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים ובפיקוח צמוד. במקרה של קלקול או נזק שתיקונים אינו סובל דיחוי עד מסירת הדיווח לחברה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון וידווח לחברה מיד ובהקדם האפשרי.

12.3. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור ו/או לא יבצע את הנחיות החברה בנוגע לתחזוקה ואחזקה שוטפת כאמור לעיל, תהא החברה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע החברה וישלם לחברה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, וזאת מבלי לפגוע ובנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים על ידי השוכר כאמור בסעיף 21.6 להלן.

12.4. השוכר מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל עת וזמן סבירים בתאום מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הסכם הניהול ו/או הנובע מהם ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות, בדיקות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בדיקה ותיקון של שטחי מושכרים סמוכים ו/או של המערכות והתשתיות הקיימות/המונחות במושכר ו/או בצמוד לו כולל בידי אנשי מקצוע מטעמה, ו/או על מנת להציגו בפני שוכרים פוטנציאליים. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא. כניסה כאמור תעשה באופן שיקטין ככל האפשר כל הפרעה או מטרד לשוכר או לעסקו.

12.5. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על ההוראות התפעוליות ועל כל הנהלים וההוראות שיקבעו על ידי המנהל מעת לעת.

12.6. השוכר ידאג על חשבונו ובאחריותו המלאה לניקיון שוטף של המושכר וסביבתו במהלך תקופת השכירות. קביעת החברה ו/או מי מטעמה לגבי ניקיון המושכר וסביבתו תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשיעור רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 21.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור.

12.7. השוכר ישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של הוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול, על נספחיהם, לרבות ההוראות התפעוליות ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות כאמור בגין מעשי או מחדלי השוכר על החברה ו/או המועצה, ישפה השוכר את החברה ו/או המועצה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישתן הראשונה.

13. שילוט:

13.1. מבלי לפגוע בהנחיות השונות אשר יחולו על השוכר ויתר השוכרים במתחם, כאמור בהסכם זה ו/או כפי שתורה החברה, השוכר זכאי להתקין שלט במושכר ובמתחם באופן, במקום ובגודל כפי שיקבעו על ידי החברה או מי מטעמה. מובהר השילוט של כלל העסקים שיופעלו במתחם, לרבות המושכר, יהא שילוט אחיד באופן שיקבע על ידי החברה ו/או מי מטעמה. השוכר לא יתקין כל שילוט על המושכר ו/או על גגותיו ו/או בתחומי המתחם ו/או המקרקעין ובסביבתם ללא אישורה המוקדם ובכתב של החברה. על השוכר להגיש לאישורה המוקדם בכתב של החברה, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור בו. אישור החברה והשגת כל רשיון דרוש לשם כך, לרבות תשלום אגרות בקשר לכך, מהווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במיומנות ובמקצועיות על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית והוא יהיה אחראי להחזקתו במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגינו.

13.2. התבלה השילוט שהותקן על ידי השוכר כאמור, או שנוצר הצורך לבצע בו תיקון, שינוי, או תחזוקה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, רשאית החברה להורות לשוכר לבצע כל פעולה כאמור והשוכר מתחייב לעשות כן בתוך 30 ימים מיום דרישת החברה, ואם לא עשה כן השוכר, רשאית החברה, אך לא חייבת, לבצע התיקונים כאמור על חשבון השוכר וכל ההוצאות שיגרמו לחברה כאמור יצטרפו לחשבון דמי השכירות החודשיים המגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש בו בוצעו התיקונים ולגבי תשלומים אלו יחולו כל ההוראות לעניין גביית דמי השכירות החודשיים על פי הסכם זה.

13.3. למרות האמור לעיל החברה רשאית להחליט כי הטיפול בהתקנת ובתחזוקת השילוט במתחם יבוצע במרוכז על ידי החברה. במקרה כזה ביצוע והתקנת כל השלטים במתחם לרבות שלטי

השוכר יבוצעו על ידי החברה בתאום עם המנהל ו/ או מי מטעם החברה, והשוכר מתחייב לשלם לחברה את הוצאות ביצוע השלטים הנוגעים לו והוצאות התחזוקה השוטפת של השלטים ישולמו במסגרת הוצאות הניהול. מובהר בזאת כי אין בכך כדי לפטור את השוכר מחובת תשלום אגרות שילוט ו/או כל אגרה ו/או היטל אחר הנוגעים להצבת השילוט כאמור.

13.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להורות לשוכר לסלק ולהסיר באופן מיידי ועל חשבון השוכר כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או ניתלו במתחם, לרבות בשטחים הציבוריים מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של החברה, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

14. תוספות ושינויים במושכר:

14.1. בכפוף לאמור בסעיף 9 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לערוך כל שינוי במושכר, בלא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב (להלן: "שינויים ותוספות").

14.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות, לרבות למצבו הפיזי כפי שהיה במועד המסירה וללא השינויים והתוספות. תהיה לחברה זכות והברירה לדרוש את הסרתם והחזרת המושכר. היה והחברה לא תדרוש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקניין החברה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

14.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת במתחם ו/או בשטחים הציבוריים, והן מחוצה לו, וכן לא לעשות שינויים כלשהם במושכר העלולים להשפיע על חזותו החיצונית אלא בהתאם להוראות הסכם זה, ובהינתן קבלת הסכמת החברה המפורשת לכך בכתב.

14.4. מוסכם כי במקרה והחברה תתיר לשוכר ביצוע שינויים ותוספות כלשהם במושכר אין בכך כדי לשחרר את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות בהתאם לדרישות הדין וכי על ביצוע השינויים ו/או התוספות יחולו הוראות סעיף 9 להסכם זה בקשר עם עבודות והתאמות במושכר על ידי השוכר בשינויים המחויבים.

15. בנייה מקבילה:

15.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו כי במקביל לביצוע עבודות השוכר ו/או במקביל לתקופת השכירות לרבות תקופת השכירות הנוספת על פי הסכם זה, יכול ויתבצעו בסביבת המושכר עבודות בניה ושיפוץ מטעם המועצה ו/או החברה ו/או מי מטעמה ו/או מצד שוכרים אחרים במתחם והשוכר יהיה מנוע להעלות טענה בענין זה.

15.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בתקופת השכירות, יתכן ויבוצעו עבודות שונות בסביבת המושכר הכוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, קידוחים, יציקות, חפירות, ציוד ואספקת חומרים וזאת בכל צורה ואופן שיראו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או למועצה. השוכר מתחייב לאפשר ביצוע העבודות בסביבת המושכר ולקיים את כל ההוראות אשר החברה תורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות. מובהר בזאת כי במהלך העבודות כאמור לעיל, תדאג החברה לגישה נוחה לשטח ההרשאה.

15.3. השוכר מתחייב בזאת שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי, שיפוץ, בניה, או תוספת לרבות בחלקות הסמוכות למושכר על פי הסכם זה ו/או בפרוייקט ובסביבתם ו/או עבודות שיפוץ כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא והוא מוותר בזאת על כל טענות ותביעות כלפי החברה בגין כל רעש, מטריד, הפרעה, אי נוחות וכיוצא באלה אשר יגרמו לו או לעסק שינוהל במושכר כתוצאה מביצוען של עבודות בניה או הקמת והתקנת מערכות ומתקנים כלשהם מכל סוג שהוא בסביבת המושכר/המתחם. החברה ו/או מי מטעמה לא יכירו בכל תביעה ו/או דרישה מצד השוכר בקשר עם, או עבור, עבודות המבוצעות בסביבת המושכר כאמור לעיל.

15.4. ידוע לשוכר והוא מסכים לכך שהחברה תהיה רשאית לבצע כל שינוי או תוספת בסביבת המושכר מעת לעת, לבנות שטחים נוספים, לשפץ, ליצור הצמדות מכל מין וסוג, להעניק לאחרים זכויות מכל מין וסוג שהוא בשטחים אחרים ובשטחים הציבוריים לכל אדם ולכל מטרה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קיום פעילויות או אירועים ו/או ירידים באזור.

15.5. החברה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת בסביבת המושכר, למעט במושכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן במהלכה, לרבות אך לא רק, הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים ובמעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר באזור המתחם, ובלבד שלא יהיה בכך משום הפרעה מהותית לניהול ושימוש במושכר על פי מטרת השכירות.

15.6. החברה תהיה רשאית ללא כל צורך בהסכמת השוכר לבצע עבודות הנדרשות דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שידרש, את כל סוגי התשתיות לרבות: צינורות מים, כבלים וחוטוי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את המתחם ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר לחברה או לכל מי מטעם החברה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 24 שעות מראש ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת לשוכר ובתום ביצוע העבודות על ידי החברה תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.

16. פינוי המושכר:

16.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (להלן: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי החברה, בכפוף לאמור להלן, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר כפי שקיבל אותו מהחברה או במצבו לאחר השלמת עבודות השוכר, בהתאם להנחיות החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, למעט בלאי סביר וכן חופשי מכל זכות חזקה ו/או שכירות ו/או הרשאה ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אם הותקן על ידי החברה, אלא אם דרשה החברה את פינויה או סילוקה של התוספות הנ"ל או חלק מהם.

16.2. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי המחוברים במושכר, לרבות יציקות רצפה ו/או תקרות, ו/או מחיצות ו/או קירות גבס ו/או התשתיות (חשמל, ביוב, מים ותקשורת) ו/או היציע (על שטחיו השונים) ו/או מערכת המיזוג במושכר (להלן: "המחוברים במושכר"), הינם חלק בלתי נפרד מהמושכר מרגע בנייתם ו/או התקנתם על ידי השוכר במושכר והמושכר ימסר חזרה לחברה כאמור לעיל כשהוא כולל את המחוברים במושכר כאמור לעיל בשלמותם, ללא הסרתם ו/או חלקים מהם, זאת מבלי שהחברה תשלם לשוכר כל תשלום ו/או תמורה ו/או פיצוי בגין המחוברים במושכר.

16.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש

החברה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש החברה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, החברה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

16.4. לפחות 30 יום לפני המועד להחזרת המושכר על ידי השוכר לחברה, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המנהל בנוכחות נציג השוכר. המנהל יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר 7 ימים מראש ואם יעדר נציג השוכר באותו מועד תדחה הבדיקה בשני ימי עסקים. נעדר נציג השוכר גם מהמועד השני, ולא נכח בעת בדיקת המושכר ע"י המנהל כאמור, לא יהא בכך כדי לגרוע מתוקף הבדיקה והממצאים שיכללו ברשימת התיקונים ומהתחייבות השוכר לתקנם כמפורט להלן.

16.5. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום תקופת השכירות, תהא החברה רשאית לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות כפי שיקבע ע"י המנהל, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. מבלי לפגוע מכל זכות או סעד אחר על פי ההסכם ו/או הדין, השוכר ישלם לחברה, עם דרישתה הראשונה של החברה, את מחיר התיקונים בפועל וכן את דמי השכירות המוכפלים בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור בהתאם לאמור בסעיף 16.6 להלן.

16.6. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל, לרבות אי ביצוע התיקונים כאמור בסעיף 16.4 ו-16.5 לעיל, ישלם לחברה, בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש לכל חודש איחור, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק. וזאת בנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 21.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד לחברה החברה על פי ההסכם או על פי כל דין.

16.7. בנוסף לאמור בסעיף 16.6 לעיל, השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הוא יישא, בנוסף לדמי שימוש ראויים, בכל הסכומים, התשלומים, המסים, הוצאות, וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד ו/או מפינוי על ידי החברה כאמור בסעיף 16.10 להלן ואשר הוצאו בפועל, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות. החברה תהייה זכאית לממש את הביטחונות לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי הסכם זה או על פי כל דין. שניתנו לחברה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד.

16.8. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

16.9. השוכר מצהיר ומסכים כי בכל מקרה שלא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו אף לאחר שקיבל התראה של 14 יום מראש ובכתב, יהיו החברה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים לנקוט בכל האמצעים העומדים לחברה על פי דין, לרבות מינוי כונס נכסים לפינוי המושכר.

16.10. כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב כל האמצעים שתנקוט החברה, יחולו על השוכר, והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של החברה לפינוי השוכר כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם

על פי סעיף זה. החברה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לחברה.

17. העברת זכויות:

17.1. החברה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה כולן או מקצתן על פי הסכם זה, ו/או את זכויותיה במתחם ו/או בכל חלק ממנו, כולן או מקצתן, וכן לשתף כל גורם או גוף בניהול ו/או בבעלות ו/או בכל דרך אחרת במתחם כראות עיניה, בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

17.2. השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא להעביר לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת שהיא, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה, הכל בכפוף להוראות הסכם זה ולעמידה בתנאי הסף המקוריים במכרז דנא.

17.3. **למען הסר ספק, גם במקרה בו השוכר הנו עוסק מורשה או אדם פרטי עבור חברה/ שותפות בהקמה, לא תותר כל הסבת זכויות עד להמצאת כל המסמכים הנדרשים בסעיף 9.6 לעיל וקימו של חוזה חתום באופן מלא לשביעות רצון החברה.**

17.4. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או חברה שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל מובהר בזאת כי אישור של החברה כאמור מותנה בין היתר, באישור הקונספט של שיתוף הפעולה ושל הגורמים הקשורים בו ו/או לו.

17.5. באם השוכר מאוגד כשותפות רשומה, כל החלפת שותף או הוספת שותף שלא בהסכמת החברה מראש ובכתב יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. החברה רשאית להתנות את הסכמתה לפי שיקול דעתה הבלעדי. באם השוכר הינו תאגיד המאוגד כחברה, כל שינוי בשליטה בתאגיד ללא הסכמת החברה מראש ובכתב תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה. שליטה בסעיף זה משמעותה החזקה במישרין של לפחות 50% מהון המניות המונפק של החברה וכן הזכות למנות במישרין לפחות 50% ממנהלי החברה.

17.6. הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

18. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:

18.1. מודגש ומותנה בזה במפורש כי השכרת המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות ואינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

- 18.2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 18.3. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה. בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינני ולהחזירו לידי החברה.
- 18.4. מוסכם ומוצהר כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מקדמי ויסודי להתקשרות הצדדים בהסכם זה וכל טענה סותרת שיעלה השוכר או מי מטעמו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 18.5. החברה ו/או המועצה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמן לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או מי מטעמו ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה ו/או מי מטעמה למושכר למטרה או למטרות המפורטות בחוזה זה אלא אם כן הנזק, האבדן ו/או ההפסד נגרם בזדון או במתכוון על ידי החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן וכן אלא אם כן הנזק, האובדן ו/או ההפסד נגרמו כתוצאה מרשלנותן עקב כניסת החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן למושכר.
- 18.6. מובהר כי החברה ו/או המועצה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמן לא ישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזקי גוף מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, ו/או לצד ג' כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר אלא אם כן נגרם במישרין כתוצאה מרשלנותה של החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן.
- 18.7. השוכר לבדו ו/או מי מטעמו ישא באחריות לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או לחברה ו/או למועצה ו/או למי מטעמן ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במתחם ו/או לכל צד ג' אחר, אשר ינבעו מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או מביצוע עבודות השוכר במושכר, ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו, בין במעשה ובין במחדל.
- 18.8. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או את המועצה ו/או את מי מטעמן בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהן עלולות להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או ששילמו בגין כל נזק הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר ו/או השימוש בו ו/או ביצוע העבודות בו כאמור, לרבות בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו להן בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה ו/או דרישה כאמור, ובתנאי שלשוכר ניתנה הודעה על כל תביעה ו/או דרישה כאמור וכן ניתנה לו האפשרות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרישה הנ"ל.

19. ביטוח:

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, הוראות האחריות, השיפוי בניזקין והביטוח שיחולו על הצדדים הינן כמפורט בנספח הביטוח המצורף כנספת ב' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

למען הסר ספק, לא יותר כל שינוי בנוסח נספח הביטוח, ואלו יומצאו לידי החברה כאמור לעיל במלואם באופן מדויק ומלא.

20. בטחונות:

- 20.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ימציא השוכר לחברה במועד חתימת הסכם זה, **ערבות בנקאית** בלתי מותנית אוטונומית (להלן: "**הערבות**") ו/או פיקדון כספי (בהעברה בנקאית) (להלן יחדיו: "**הבטוחה**"), בסכום הקבוע **בנספח ה'** ובהתאם לנוסח המצורף **כנספח א'** להסכם זה.
- 20.2. תוקף הערבות יהיה עד תום שלשה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. ככל שהוארכה תקופת השכירות, בהתאם להוראות חוזה זה, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר מ- 30 יום לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.
- 20.3. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד.
- 20.4. הבטוחה תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדויקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארת המושכר במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.
- 20.5. **הערבות הבנקאית** תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן כשהמדד הקובע הוא המדד ביום מתן הודעת הזכייה לשוכר.
- 20.6. הבטוחה תהיה צמודה למדד הבסיס.
- 20.7. ככל ותראה החברה כי השוכר אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לרשות החברה.
- 20.8. עם סיום ההתקשרות ופינוי המושכר על ידי השוכר, תהיה החברה רשאית לנכות מהערבות סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי השוכר.
- 20.9. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על השוכר החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות.
- 20.10. בכל מקרה כאמור תהא החברה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.
- 20.11. חולטה ערבות, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.
- 20.12. בנוסף על הבטוחה (כולה או חלקה), ימציא השוכר, לאלתר, בטוחה חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה בטוחה במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.
- 20.13. בנוסף על הערבות הבנקאית, ימסור השוכר במועד החתימה על ההסכם, **שטר חוב** לפקודת החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ג'** לחוזה זה (להלן: "**שטר החוב**"). סכום שטר החוב יהיה כמפורט **בנספח ה'**. על שטר החוב יחתמו שני ערבים, שזהותם תאושר מראש על ידי החברה,

לשביעות רצונה המלא. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם החברה בנוגע לאישור הערבים, לרבות לספק כל מידע ו/או מסמך הדרוש לחברה לצורך הענין, לרבות המצאת צילום מאושר של ת.ז. של הערבים.

20.14. החברה תהא זכאית למלא בשטר את מועד הפירעון ולהגישו לגבייה בהוצאה לפועל, בכל מקרה בו יופר חוזה זה ו/או הסכם הניהול על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו לחברה כספים כלשהם מהשוכר בקשר עם הסכם זה ו/או הסכם הניהול ו/או בקשר לשכירות אשר לא שולמו במועד.

20.15. אי המצאת הבטוחה ו/או שטר החוב או חלק מהם כמפורט בסעיף זה לרבות השלמת בטחונות שמומשו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחברה זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את מועד המסירה לתשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, עד להמצאת כל הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

21. הפרות וסעדים:

21.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה או הוראות כל דין.

21.2. למרות האמור לעיל השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד החברה בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בעקבות ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא. כמו כן השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד החברה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו לחברה על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול.

21.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, החברה תהיה זכאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי החברה ולהחזיר את החזקה במושכר לחברה כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

21.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית – כמפורט בסעיפים: 3 על תתי סעיפיו, סעיף 4.2, סעיף 4.3, סעיף 5 על תתי סעיפיו, סעיף 7 על תתי סעיפיו, סעיף 10.1, סעיף 11 על תתי סעיפיו, סעיף 17.5, סעיף 17.6, סעיף 18.4, סעיף 19, סעיף 20.15, סעיף 21.5.5.

21.3.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי החברה.

21.3.3. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפיה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט.

21.3.4. כשהשוכר עושה סידור עם או לטובת נוסיו.

21.3.5. במקרה של מתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר.

21.3.6. כשהשוכר מסתלק מהשטח ו/או לא מפעיל את המעון משך יותר מ-14 ימים ברצף (לא כולל חגים, אוגוסט וכיו"ב).

21.4. בוטל ההסכם על ידי החברה כאמור בסעיף 21.3 לעיל, בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לחברה כאמור בהסכם זה ו/או על פי דין, לרבות האמור בסעיף 17 לעיל, השוכר ישלם לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בסכום של פי שישה מדמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק וזאת בנוסף לאמור בסעיף 16.6 לעיל ובנוסף לפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 21.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה על פי דין ו/או ההסכם.

21.5. בכל מקרה בו השוכר ישלם בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה לחברה ישא תשלום זה ריבית פיגורים כמפורט להלן:

21.5.1. השוכר ישלם לחברה לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור של פריים + 8%, הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

21.5.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י החברה לצד שלישי תחת השוכר ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור תקופה מיום שהחברה שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו ע"י השוכר. שילמה החברה לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה, לפי העניין.

21.5.3. פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם לחברה בהתאם להסכם זה ו/או הסכם הניהול, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם החברה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

21.5.4. אין בתשלום הריבית בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד החברה על כל סעד אחר ו/או על פגיעה בכל זכות שהיא המוקנית להן על פי ההסכם ו/או על פי דין.

21.5.5. פיגור חוזר, העולה על שבעה (7) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם לחברה על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

21.6. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות תשלום פיצויים ספציפיים כדוגמת סעיף 16.6 וסעיף 21.4 לעיל שישולמו על ידי השוכר בנוסף לפיצויים כאמור בסעיף זה, לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשיעור רצונם, בקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה, ישלם השוכר 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור.

22. שינוי ההסכם:

אין לשנות איזו מההוראות של הסכם זה אלא במסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים.

23. הודעות:

הודעות הצדדים יהיו בכתב וימסרו לנמען במסירה אישית, או שישלחו בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, שאז תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה ואישור טלפוני על קבלתה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר מועד ההעברה.

24. סמכות שיפוט מקומית:

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של הסכם זה, פרשנותו וכל ענין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו על הסכם זה בשם השוכר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד, _____

נספח א' – נוסח כתב ערבות לביצוע

לכבוד
החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ)
ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של המבקש עפ"י הסכם שכירות לשטח משרדי בנכס המצוי במרכז הצעירים ברחוב נרקיס 4 בשוהם.

במכתבנו זה: "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד של חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "המדד היסודי"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על-פיה בהליך משפטי, או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על-פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים או לדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.

ערבות זו תישאר בתוקפה לפחות עד ליום _____ ועד בכלל. דרישה שתמסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ בנק:

_____ תאריך:

נספח ב' – ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה :

”המבוטח” - _____

”מבקש האישור” – מועצה מקומית שהם ו/או החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע”מ (חל”צ) ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחרים ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם .

”המושכר” ”שטח ההרשאה”- השכרת שטח משרדי במתחם מרכז הצעירים, בשטח של כ-100 מ”ר ברוטו, הממוקם בגוש 6846 חלקה 75, ברחוב הנרקיס 4 בשוהם

ביטוח המבוטח

1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, בכל הקשור לביצוע עבודות במושכר, לפני אכלוס המושכר לראשונה ו/או במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על המבוטח לערוך ולקיים, לפני תחילת ביצוע העבודות, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן ראשי מטעם המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוח העבודות הקבלניות המצ”ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח ב (להלן: ”ביטוח עבודות המבוטח”).

2. 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 השכירות, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי הקבע המצ”ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח X2 (להלן: ”ביטוחי הקבע של המבוטח”).

מוסכם כי ככל שהמבוטח לא חברה בע”מ ולא מעסיק עובדים, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים, בכפוף להתחייבות המבוטח כי ככל ויועסקו בעתיד עובדים על-ידי המבוטח, ירכש על-ידי המבוטח ביטוח חבות מעבידים כאמור בטרם העסקת עובדים.

הביטוחים כמפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל יקראו בהתאמה ”ביטוחי המבוטח” ו-”אישורי ביטוחי המבוטח”.

3. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם :

3.1. **ביטוח אש מורחב** יכלול גם אבדן או נזק למחיצות ודלתות מזכוכית וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על-ידי ו/או עבור המבוטח במשך תקופת הביטוח, במלוא ערכם.

3.2. **ביטוח אבדן תוצאתי** יכלול גם אבדן או נזק בשל מניעת גישה.

3.3. הפרת תנאי ביטוחי המבוטח והתנאותיהם ו/או אי עמידה בתנאי הביטוחים בתום לב לא תגרע מזכויות מבקש האישור לקבלת פיצוי או שיפוי על פי הביטוחים כאמור.

3.4. היקף הכיסוי לא יפחת מתנאי ביט. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטוח הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ”א - 1981.

3.5. מבטח המבוטח מוותר על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעם מבקש האישור

אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

3.6. על המבוטח מוטלת האחריות לשאת בתשלום דמי הביטוח ולנשיאה בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהן.

4. על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור, טרם ביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני הכנסת נכסים כלשהם למושכר (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), המוקדם מבין המועדים, אישורי קיום ביטוח, לפי העניין, חתומים בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 17-1-2022.

לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המבוטח, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור את אישורי ביטוחי המבוטח בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, וכך למשך כל תקופת ההסכם וכן כל הארכה של ההסכם וכל עוד מוטלת על המבוטח חובת עריכת ביטוחים כאמור.

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, לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה כאמור.

מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי ביטוחי המבוטח בנוסח אישורי ביטוח חלופיים, וזאת בכפוף להתחייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה ובאישורי ביטוחי המבוטח המצ"ב.

5. ידוע למבוטח שהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח, הינו תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או קבלת החזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), ומבקש האישור רשאי למנוע מהמבוטח ביצוע עבודות ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, במקרה שאישורי ביטוחי המבוטח לא יועברו לידי מבקש האישור לפני המועדים כאמור בנספח ביטוח זה.

מובהר כי אי המצאת אישור ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות נספח 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, גם אם יימנעו מהמבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, בשל אי הצגת אישורי ביטוחי המבוטח במועד. מוסכם כי המבוטח יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי הבאים מטעם מבקש האישור עקב כך שלא יתאפשר למבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר טרם הומצא אישור ביטוחי המבוטח כנדרש.

6. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישורי ביטוחי המבוטח שיומצא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המבוטח כאמור בנספח ביטוח זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המבוטח, בהמצאת אישורי 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.

7. מוסכם בזאת כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בנספח ביטוח זה, על נספחיו, 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.

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. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור מבטח המבוטח על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. כל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שיערך על-ידי המבוטח, יורחב לשפות את מבקש האישור בגין אחריות מבקש האישור למעשי ו/או מחדלי המבוטח ו/או הבאים מטעם המבוטח, בכפוף לסעיף אחריות צולבת. מוסכם כי ההוראות החלות על ביטוחי הרכוש כמפורט בנספח ביטוח זה, יחולו גם ביחס לביטוחים הנוספים כאמור.

8. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא שביטוחי המבוטח יהיו בתוקף במשך כל תקופת התחייבויות המבוטח לקיימם. בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין ביטוחי הרכוש הנערכים על-ידי המבוטח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

9. המבוטח פוטר את מבקש האישור ו/או את מי מהבאים מטעם מבקש האישור, מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש, לרבות אבדן תוצאתי שהתחייב ו/או שרשאי המבוטח לערוך כאמור בנספח ביטוח זה, בין אם נערכו על-ידי המבוטח ובין אם לאו, או שהמבוטח 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.

בכפוף לפטור המפורט בסעיף זה לעיל, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח רכוש ו/או ביטוח אבדן תוצאתי במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

10. ידוע למבוטח שמבקש האישור לא מחויב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במושכר ו/או בסביבתם 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.

11. על המבוטח לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (אם יפורסמו) מעת לעת על-ידי מבקש האישור ו/או על-ידי מי מטעם מבקש האישור.

12. מוסכם כי המבוטח יהא חייב בשיפוי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור, בגין נזק ו/או תשלום שהיה אמור להיות משולם על-ידי מבטח המבוטח בכל מקרה שבו המבוטח כאמור דחה תביעה מכל סיבה שהיא, בין היתר, בשל טענה שאין בידי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור אישורי ביטוחי המבוטח בתוקף ו/או בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה, וזאת מיד עם דרישת מבקש האישור הראשונה בכתב.

13. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית.

נספח ב'1 - אישור ביטוח עבודות

תאריך הנפקת האישור :		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
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 וחריגיה. 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 הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם : מועצה מקומית שהם ו/או החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ)	שם : תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם : _____ ו/או קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם	מען הנכס : _____	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> אחר : _____
ת.ז.ח.פ. : 500202296	ת.ז.ח.פ. :	ת.ז.ח.פ. :	תיאור העבודות : השכרת שטח משרדי במתחם מרכז הצעירים, בשטח של כ- 100 מ"ר ברוטו, הממוקם בגוש 6846 חלקה 75, ברחוב הנרקיס 4 בשהם	
מען :	מען :	מען :		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.				

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה		
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה רכוש סמוך	ביט				עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	₪	309, 313, 314, 316, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 328, 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) 345
					עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
					עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
					עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
צד ג' הרחבות לדוגמה נזק ישיר מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים רעד והחלשת משען	ביט				4,000,000	4,000,000	₪	302, 309, 312, 315, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 322, 328, 329
					מלוא גבול האחריות			
					1,000,000	1,000,000		
אחריות מעבידים	ביט				20,000,000	20,000,000	₪	309, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 328

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) שיפוצים (074)

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח :

נספח ב'2 - אישור ביטוח קבע

תאריך הנפקת האישור :		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 וחריגיה. 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 הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם : מועצה מקומית שהם ו/או החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ)	שם : תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם : _____	נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר : _____ <input checked="" type="checkbox"/>	<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 אחר : _____ <input type="checkbox"/>
ת.ז.ח.פ. : 500202296	ת.ז.ח.פ. :	ת.ז.ח.פ. :	העיסוק המבוטח : השכרת שטח משרדי במתחם מרכז הצעירים, בשטח של כ- 100 מ"ר ברוטו, הממוקם בגוש 6846 חלקה 75, ברחוב הנרקיס 4 בשוהם	
מען : _____	מען : _____	מען : _____		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.				

כיסויים

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מטבע	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
		לתקופה	למקרה					
309, 313, 314, 316, 328, 338, 346	₪					ביט		רכוש
309, 313, 316, 328, 335 - תקופת שיפוי 24 חודשים 338	₪					ביט		אבדן תוצאתי
302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 329, 343	₪	4,000,000	4,000,000			ביט		צד ג'
309, 319, 328, 350	₪	20,000,000	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף), לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)

096

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

המבוטח :

נספח ג' – נוסח שטר חוב

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

אנו הח"מ, _____, מתחייבים בזה לשלם החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ), ביום _____ בחודש _____ שנת _____, כנגד שטר זה, את הסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" - מדד חודש _____ שהתפרסם ביום _____.

"המדד החדש" - המדד הידוע במועד פרעונו של שטר זה בפועל, ואם יום זה אינו יום עסקים, ביום העסקים הראשון הבא לאחריו.

החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ) תהיה פטורה מכל חובות האוחז בשטר זה לרבות הצגה, הודעה ומשלוח הודעת חילול, וכל התחייבויותינו הנובעות מחתימתנו על שטר זה תישארנה בתקפן גם מבלי שהחברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש) בע"מ (חל"צ) תבצע את חובות האוחז הנ"ל. הננו מוותרים על כל הזכויות וההגנות הנתונות לנו על פי פקודת השטרות ו/או כל דין אחר ביחס להתיישנות.

חתימות: _____ (שם החותם + כתובת)
_____ (שם החותם + כתובת)

אנו הח"מ ערבים ערבות אוואל לתשלום הסכום הנקוב בשטר על ידי עושי השטר

מס'	שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.				
2.				

נספח ד' – נמחק

נספח ה'

נספח "התנאים המיוחדים"

שנערך ונחתם ביום _____ חודש _____ שנת _____

בין:
החברה העירונית לתרבות נוער וספורט (חמש)
בע"מ (חל"צ)
משדרות עמק איילון 32, שוהם
(להלן: "החברה"/"המשכירה")

מצד אחד

לבין:
ח.פ./ע.מ. _____
מרחוב _____
טל' _____; פקס _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

- הואיל** והחברה פרסמה את מכרז 6/2024 להשכרת שטח משרדי במרכז הצעירים ברחוב נרקיס 4 בשוהם (להלן: "המכרז");
- הואיל** ובד בבד עם חתימת נספח זה בין הצדדים נחתם הסכם שכירות מכח המכרז (להלן: "הסכם השכירות");
- והואיל** ובנספח זה מודגשים הפרטים המסחריים, העיקריים להסכם השכירות, עליהם הסכימו הצדדים, והכל לשביעות רצונם והנחת דעתם המלאה והגמורה של שני הצדדים;
- והואיל** והצדדים מעוניינים לחדד ולהנגיש את ליבת תנאי ההסכם והפרטים המסחריים שבו;

אשר על כן, הותנה, הוצהר והוסכם כדלקמן:

האמור בנספח זה להלן, בא לחדד ולהנגיש את ליבת תנאי ההסכם השכירות והאמור בנספח זה, לא יגבר על האמור בהסכם השכירות. כלל תנאי ההסכם השכירות יישארו בתוקפם. למונחים הנזכרים בנספח זה תהא אותה משמעות שיש למונחים אלה בהסכם השכירות, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

סעיף 1- הגדרות:

"מדד הבסיס"
מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במסגרת המכרז, קרי מדד חודש _____ בשנת _____, אשר יפורסם ביום _____.

סעיף 4 – פרטי המושכר:

"הנכס"/"המושכר"

שטח משרדי של כ- 100 מ"ר במתחם מרכז הצעירים
ברח' הנרקיס 4 בשוהם, בגוש 6846 חלקה 75,
לשימוש _____ בלבד. שטח המושכר אינו כולל
חניות מוצמדות ו/או שטחים נוספים.

"מועד מסירת החזקה"-

מועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, לפי
קביעת החברה, כאשר נכון למועד זה צפי מסירת
החזקה הינו ינואר 2025.

סעיף 5 – מטרת המושכר:

"מטרת השכירות"-

המושכר ישמש למטרת השכירות שאושרה במסגרת
הצעת השוכר במכרז בלבד, והיא
_____.

סעיף 6 – תקופת השכירות:

"תקופת השכירות הבסיסית"-

תקופת השכירות הינה שנה אחת (1) החל ממועד המסירה
של הנכס לידי השוכר (להלן: "תקופת ההתקשרות").

"תקופת השכירות
הנוספת/תקופת השכירות
הנוספות"-

לשוכר תינתן הזכות להאריך את תקופת ההסכם בשנה
נוספת (1), בתום שנה זו, תינתן לשוכר הזכות להאריך את
תקופת ההסכם בעוד שנה נוספת (1) (להלן: "התקופות
הנוספות"), הכל באופן המפורט בהסכם, כאשר תקופת
ההתקשרות הכוללת לא תעלה על שלוש (3) שנים.

סעיף 7 - דמי השכירות:

"דמי השכירות"-

דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ (ברוטו) כמפורט
בהצעתו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס
ובתוספת מע"מ כדין (ככל שיידרש תשלום מע"מ
בהיות החברה מלכ"ר).

דמי השכירות יעודכנו ויועלו ב-2% ריאליים מידי שנה ו/או
בהתאם לעלית המדד, לרבות במהלך תקופת האופציה,
ככל ותמומש – והכל כמפורט בהסכם. מובהר כי עדכון דמי
השכירות הינו על בסיס דמי השכירות האחרונים בטרם
העדכון כאמור

בסה"כ, ישלם השוכר לחברה דמי שכירות חודשיים
בסך _____ ₪, בתוספת הפרשי הצמדה למדד
הבסיס ובתוספת מע"מ כדין (ככל שיידרש תשלום
מע"מ בהיות החברה מלכ"ר).

דמי השכירות יעודכנו ויועלו ב-5% ריאליים בראשית כל אחת מתקופות האופציה, ככל ותמומש. מובהר כי עדכון דמי השכירות הינו על בסיס דמי השכירות האחרונים בטרם העדכון כאמור.

"דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת"

סעיף 20 – בטחונות:

ערבות בנקאית אוטונומית על שם המציע, עבור 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ כדין, קרי סך של _____ ש"ח ובנוסף נספח א' להסכם.

"סכום הערבות הביצוע"

סך השווה לדמי השכירות היסודיים בתוספת מע"מ כחוק עבור 3 חודשי שכירות, קרי סך של _____ ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

"שטר חוב"

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו על הסכם זה בשם השוכר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד, _____