שהם
החברה הכלכלית

מכרז פומבי 07/2025

להשכרת אולם סטודיו
בבית התרבות בשהם

אוקטובר 2025

<u>מסמך מס' 1- תנאים כללים</u>

החברה הכלכלית שהם בע"מ והמועצה המקומית שהם
מכרז פומבי מס' 07/2025 להשכרת אולם סטודיו בבית התרבות בשהם,
הנמצא בשדרות עמק איילון 32, שהם, לצורך פעילות ספורט (להלן: "המכרז")

<u>כללי</u>

1. החברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן: **"החברה" או "המשכיר"**) והמועצה המקומית שהם (להלן: **"המועצה"**), מזמינות בזאת הצעות להשכרת אולם סטודיו (להלן" "**הסטודיו**") במבנה בית התרבות בשד' עמק איילון 32, שהם, וכפי שמסומן על גבי התשריט- **נספח א'** למסמכי המכרז.

2. השוכר יעשה שימוש במושכר להפעלת אולם סטודיו, בהתאם לסוג העסק שלגביו הוצעה הצעתו במכרז בלבד. יתר תנאי השימוש במושכר יהיו בהתאם לפירוט <u>בחוזה ההתקשרות</u> (**<u>מסמך 2</u>** למסמכי המכרז - חוזה שכירות וחוזה ניהול).

3. מובהר, כי הואיל והמושכר מצוי במבנה השייך למועצה, מטרת השכירות תהיה לשמש כסטודיו אך ורק למטרת פעילויות חדרי כושר/סטודיו לאימוני ספורט למבוגרים ונוער אישיים ו/או קבוצתיים בלבד (לרבות שימוש בציוד ובמכשירים הנדרשים לצורך כך), המותאמות למטרות ולצרכים אלה ולאופן הפעילות במבנה בית התרבות כמבנה ציבורי. הגשת הצעה במסגרת המכרז, תיחשב כהסכמה מצד כל משתתף מציע ולא תישמע מפיו כל טענה בהקשר זה והוא לא יהיה זכאי לכל החזר או פיצוי.

4. מובהר כי לא ניתן יהיה להפעיל במקום חוגי ריקוד ומחול מכל סוג, חוגים לילדים, חוגי אומנויות לחימה ו/או כל חוג אשר אינו חוג ספורט מן הסוג האמור לעיל וכי אסורה כל פעילות אחרת, בשעות הפעילות ומחוץ לשעות הפעילות, כגון קיום מסיבות, אירועים וכל סוג של פעילות שלא הותרה במפורש במכרז ובחוזה המכרז.

5. ככלל, ההתקשרות בחוזה המכרז לגבי המושכר תיעשה על סמך ההצעות במכרז, עם זאת, החברה ו/או המועצה שומרות לעצמן את הזכות שלא לבחור בהצעה הגבוהה ביותר משיקולים הקבועים בדין. עוד מובהר, כי החברה ו/או המועצה אינן מתחייבות לקבל כל הצעה אף אם תתאם להגדרת השימוש והפעילות, כמפורט לעיל.

6. **שכירות משנה** – מתן אישור שכירות לדייר משנה יהיה מסור לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או המועצה. אישור שכירות משנה, אם וככל שתאושר, יהיה אך ורק בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה השכירות. שכירות לדיירי משנה תאושר, אם תאושר, אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב ומראש מאת החברה ו/או המועצה.

7. התשלומים החלים על השוכר מפורטים בהסכם השכירות, וכוללים דמי שכירות, ותשלומים נוספים – הכול, כמפורט בהסכם.

<u>תקופת ההתקשרות</u>

8. תקופת השכירות והשימוש בסטודיו לפי מכרז זה הינה למשך <u>36 חודשים</u>. החברה ו/או המועצה רשאיות להאריך עפ"י שיקול דעתן הבלעדי את תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (סה"כ תקופת השכירות כולל אופציה - 60 חודשים) (להלן: **"האופציה"**).

מודגש כי האופציה הינה של החברה ו/או המועצה בלבד והשוכר יחשב כמי שהסכים, מראש, להארכה, או לאי הארכה, של תקופת השכירות במידה שהחברה ו/או המועצה תממשנה את זכות האופציה. לשוכר בכל מקרה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או המועצה ככל ואלה תחלטנה שלא להאריך את השכירות לתקופת האופציה כאמור.

9. ככל שהחברה ו/או המועצה לא תודענה עד 60 יום לפני תום תקופת השכירות כי השכירות מסתיימת, יחשב הדבר למימוש זכות האופציה על ידי החברה ו/או המועצה ותקופת השכירות תוארך באופן אוטומטי. בכל מקרה תקופת השכירות המקסימלית תהא 5 שנים מיום חתימת הצדדים על הסכם שכירות.

10. מסמכי המכרז הם:

10.1. **מסמך מס' 1 – מסמך תנאים כלליים להשתתפות במכרז, על כל נספחיו**

10.2. **מסמך מס' 2 – חוזה המכרז, על כל נספחיו (חוזה שכירות)**

10.3. **מסמך מס' 3 – נוסח הצעת המשתתף במכרז**

תנאי סף להשתתפות במכרז

11. רשאים להשתתף במכרז מציעים - יחיד או תאגיד – העומדים בכל תנאי הסף הבאים, ואשר יצרפו יחד עם הצעתם את המסמכים המאמתים זאת:

11.1. הצעת המציע אינה נמוכה מדמי השכירות המינימליים כפי שמוגדר להלן במכרז זה (סעיף 15), ובהתאם למפורט בנוסח הצעת המשתתף במכרז.

11.2. במקרה של מציע שהינו תאגיד, תידרש ערבות אישית של בעלי המניות בנוסח המצורף **כנספח ד'** למסמכי המכרז.

11.3. המציע צירף להצעתו ערבות מכרז להבטחת הצעתו כמפורט במסמכי מכרז זה.

רכישת מסמכי המכרז

12. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה בכתובת http://www.hklshoham.co.il תחת לשונית מכרזים. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי החברה, ברחוב החושן 1 שהם, תמורת סך של 500 ₪ כולל מע"מ אשר לא יוחזרו בשום מקרה. עם רכישת מסמכי המכרז יש למסור לחברה מס' טלפון, מען וכתובת דואר אלקטרוני לקבלת דברי דואר, במקרה של שינויים במסמכי המכרז או בעת הצורך להעברת הודעות.

הוצאות המכרז

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

שינויים במסמכי המכרז

14. החברה ו/או המועצה תהיינה רשאיות לערוך שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. שינויים ו/או תיקונים כאמור, יכול שייעשו ביוזמת החברה ו/או המועצה בתגובה להתייחסויות מציעים. השינויים יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו לידיעת כל המציעים שרכשו את מסמכי המכרז בכתב, לכתובת דואר

אלקטרוני שנמסרה על ידי המציעים במועד רכישת מסמכי המכרז וכן יפורסמו באתר האינטרנט של החברה. באחריות המציעים לעקוב אחר הפירסומים כאמור באתר האינטרט של החברה.

<u>ההצעה ונספחיה</u>

15. הצעות המשתתפים במכרז תוגשנה על גבי הטפסים המסומנים **<u>כמסמך מס' 3</u>** למסמכי המכרז. המציעים יפרטו את הצעתם לתשלום דמי שכירות בגין המושכר. <u>דמי השכירות המינימליים עומדים על סך של 16,900 ₪ (שישה עשר אלף ותשע מאות) ₪ בתוספת מע"מ</u> (להלן: "**<u>דמי השכירות המינימליים</u>**"). המציעים לא יהיו רשאים להציע דמי שכירות שיפחתו מדמי השכירות המינימליים כאמור. החברה תהיה רשאית לפסול מציע שיציע דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות המינימליים.

16. להצעות המשתתפים יצורפו האישורים והמסמכים כדלקמן:

16.1.1. ערבות בנקאית לתקופת המכרז, כאמור להלן (להלן: "**ערבות המכרז**").

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

16.1.3. אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.

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

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

16.1.6. העתק קבלה עבור רכישת מסמכי המכרז.

16.1.7. תשובות לשאלות הבהרה.

16.1.8. במסגרת ההצעה יפרט המציע מהי פעילותו העסקית/המקצועית, ומהו השימוש שבכוונתו לקיים במושכר, וכן יצרף יחד עם הצעתו העתק מרישיון או היתר הנדרש לו לצורך ביצוע עבודתו לפי כל דין (לדוגמה – עו"ד יגיש אישור תקף על חברות בלשכת עורכי הדין, מתווך יגיש רישיון תיווך ממשרד המשפטים, רופא יגיש רשיון מטעם משרד הבריאות וכך הלאה).

16.2. תוקף ההצעה יהיה ל – 180 יום מהמועד האחרון להגשת המכרז ותישאר בתוקפה עד למועד זה אף לאחר בחירת מציע זוכה ו/או החזרת ערבות לתקופת המכרז. לחברה תהיה את הזכות לדרוש את הארכת תוקף ההצעה לתקופה נוספת בת 30 יום.

16.3. את ההצעות המפורטות בהתאם לכל הדרישות והתנאים שבמסמכי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה הכלכלית שהם בע"מ, בכתובתה רח' החושן 1 בשהם, לא יאוחר מיום ד' ה-**05/11/2025** בשעה **16:30**. מסמכי ההצעה יוגשו במעטפה חתומה אשר עליה שם ומספר המכרז בלבד וללא כל פרטים מזהים של המציעים.

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

17. פתיחת מעטפות המציעים תבוצע במשרדי החברה ביום ד' ה-05/11/2025 בשעה 17:00. כל אדם רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.

<u>בחינת ההצעות</u>

18. ככלל, ההתקשרות בחוזה המכרז לגבי המושכר תיעשה עם מציע שהצעתו לדמי שכירות המושכר הינה הצעה שעמדה בכל דרישות ותנאי המכרז וכן כי הצעתו תהיה ההצעה הגבוהה ביותר. עם זאת, החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לבחור במציע בעל ההצעה הגבוהה ביותר או באלה שיבואו אחריו משיקולים הקבועים בדין, לרבות ניסיון עבר לא טוב **בעבודה מול החברה ו/או מול מועצה מקומית שוהם ו/או רשויות מקומיות אחרות.**

19. החברה ו/או המועצה רשאיות שלא להתחשב בהצעה שאינה עונה על אחד התנאים, כולם או מקצתם ו/או על תנאי הסף הקבועים במסמכי המכרז. מובהר כי לחברה אין כל חובה לדרוש השלמת מסמכים ו/או פרטים חסרים וככל ותעשה כך הדבר יהיה על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין.

20. במקרה בו יתברר, כי קיימת למעלה מהצעה אחת המהווה את ההצעה הטובה ביותר (משמע - יותר מהצעה אחת מתוך ההצעות הכשרות, שהינה הגבוה ביותר), תהא רשאית החברה/המועצה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לקיים הליך תחרותי נוסף (Best & Final) בין המציעים הרלוונטיים (ההצעות המעודכנות בכל מקרה לא תפחתנה מההצעות המקוריות כפי שהוגשו על ידי המציעים) או לערוך הגרלה בין המציעים אשר הצעותיהם זהות כאמור..

21. החברה ו/או המועצה שומרות לעצמן את הזכות שלא להביא לדיון כל הצעה שאיננה עומדת בכל תנאי ומסמכי המכרז במלואם, או כל הצעה חלקית או כל הצעה המכילה שינויים או הסתייגויות לעומת האמור במסמכי המכרז.

<u>סיור מוקדם למציעים ועיון במסמכים</u>

22. סיור מוקדם במבנה ובמושכר ייערך בנוכחות נציג החברה. יש לתאם בטלפון: 03-9724721, 03-9723035.

23. ההשתתפות בסיור המוקדם **<u>אינה חובה</u>**. במסגרת הסיור המקדים תינתן למציעים האפשרות לבקר ולהתרשם מהמושכר וסביבתו, ולבצע בו את המדידות הנדרשות. המציעים יהיו מנועים מלטעון כל טענה בדבר אי התאמה בין מסמכי המכרז ו/או החוזה למצבו של הסטודיו בפועל מכל בחינה, לרבות שטחו. הנכס יימסר במצבו הנוכחי As Is) וזאת "בניכוי" השקעות, שדרוגים וכל שינוי אחר שבוצעו ע"י המפעיל הקודם\הקיים (ככל שהוחלט ע"י המועצה כי שינויים כאמור יפורקו), ולא תתקבל כל טענה מהמציע שהצעתו תתקבל בקשר עם מצב הנכס.

24. כל מציע אשר לא ייקח חלק בסיור, יהא מנוע להעלות כל טענה ביחס למושכר, לרבות בדבר שטח הסטודיו ו/או ביחס למתקנים השונים, דרכי הגישה אליו, מצבו הפיזי וכל טענה אשר ניתן היה לקבל הבהרות ביחס אליה בעת סיור המציעים.

25. עיון בתוכניות ו/או מפרטים ו/או מסמכים נוספים, ככל וישנם ואשר לא צורפו למסמכי המכרז, יתאפשר למציעים אשר רכשו את מסמכי המכרז, לאחר תיאום מראש עם מזכירות החברה.

26. מציע אשר רכש את מסמכי המכרז יכול להפנות שאלות הבהרה בנוגע למכרז. לשם קבלת תשובות לשאלות והבהרות, יש לפנות לא יאוחר מיום ה' ה-23/10/2025 בשעה 14:00. כל הפניות בגין בקשות כאמור תעשנה במסמך בגרסת WORD באמצעות דוא"ל: anette@calcalit-shoham.com. יש לוודא קבלת הדוא"ל בחברה בטלפון 03-9723035. תשובות שניתנו בכתב יחייבו את החברה ו/או המועצה ואת המציעים, ועל המציעים יהיה לחתום על מסמך השאלות ותשובות ההבהרה ולצרפם להצעה. התשובות תפורסמנה באתר האינטרנט של החברה בכתובת www.hklshoham.co.il. על המציעים חלה האחריות לעקוב אחר הפרסומים השונים שנעשים באתר האינטרנט של החברה בקשר עם המכרז.

<u>הודעה על תוצאות המכרז והתקשרות</u>

27. החברה תודיע לזוכה במכרז (להלן: "**הזוכה**") את דבר הזכייה במכתב שישלח בדואר אלקטרוני.

27.1. על הזוכה מוטלת החובה להשלמת ערבות לתקופת החוזה (להלן: "**ערבות ביצוע**") ואישור קיום ביטוחים מאושר וחתום על ידי חברת הביטוח המבטחת של המציע הזוכה וזאת תוך 10 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר זכייתו, בהתאם להוראות כל מסמכי המכרז. כנגד המצאת ערבות הביצוע לידי החברה, תושב לידי הזוכה ערבות המכרז.

27.2. החברה תודיע בכתב לשאר המציעים במכרז כי מציע אחר נבחר להיות המציע הזוכה במכרז. אין בהודעת החברה כאמור בכדי לבטל את תוקף ההצעה וזו תמשיך ותעמוד בתוקפה עד חלוף 180 ימים מיום המועד האחרון להגשת ההצעות. ככל שלא תתקשר החברה ו/או המועצה עם המציע הזוכה מכל סיבה שהיא, תוכלנה לעיין בהצעות שהוגשו ולבחור מציע זוכה נוסף בהתאם לקריטריונים הקבועים במסמכי המכרז תחת המציע שנבחר לראשונה, וזאת בתנאי ויעשה הדבר בתוך 180 יום מיום המועד האחרון להגשת ההצעות כאמור לעיל.

<u>הסבת זכויות</u>

28. הזוכה לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו במושכר, על פי תנאי מכרז זה או חלק ממנו לאחר ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במושכר ו/או בחלק מהם, לכל אדם או גוף אחר, אלא אם קבל את הסכמת החברה ו/או המועצה מראש ובכתב. החברה ו/או המועצה תהיינה רשאיות לסרב מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתן הבלעדי. אין בכל דבר האמור במסמכי מכרז זה או בהסכם, כדי לחייב את החברה ו/או המועצה להסכים למתן אישור לשוכר משנה גם אם הוא עומד בכל התנאים והדרישות, לרבות מבחינת עיסוק או מחיר.

<u>אחריות ושיפוי</u>

29. הזוכה יהא אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש של הזוכה, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו, ו/או צד ג' אחר כלשהו, לרבות עסקים הסמוכים למבנה, אשר ייגרמו עקב מעשי ו/או מחדלי הזוכה או מי מטעמו במהלך כל תקופת ההתקשרות שבין הצדדים והחברה ו/או המועצה לא תישאנה בשום אחריות לנזק מכל סוג שהוא והשוכר יהיה מחוייב לפצות ו/או לשפות את המועצה ו/או החברה בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או

כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום שבהם החברה/המועצה ייאלצו לשאת בשל נזקים כאמור לעיל.

ביטוח

30. הזוכה במכרז ירכוש ביטוחים, בהתאם להוראות חוזה המכרז **בנספח ג'**.

ערבות בנקאית לתקופת המכרז

31. יחד עם הצעתו וכחלק בלתי נפרד ממנה, ימסור המציע לחברה ערבות בנקאית אוטונומית, לטובת החברה הכלכלית שהם בע"מ, על סך 20,000 ₪ (להלן: "**ערבות המכרז**"). נוסח הערבות יהיה כאמור **בנספח א'** למסמך זה.

ערבות זו תעמוד בתוקפה לפחות עד לתאריך 28/02/2026.

30.1 החברה ו/או המועצה תהיינה רשאיות לחלט את הערבות במקרה והמציע יחזור בו מהצעתו לרבות במקרה שבו הצעת המציע תיקבע כהצעה הזוכה, והמציע יחזור בו מהצעתו ו/או במקרה שבו נהג המציע בחוסר תום לב, בכל שלב משלבי המכרז, לרבות תכסיסנות פסולה, ו/או תיאום הצעות, ו/או סיכומים מוקדמים עם מציעים אחרים, וכל כיוב' התנהגות שלא בתום לב ו/או שלא בדרך מקובלת ו/או בכל מקרה בו לא ניתן יהיה לממש את ההתקשרות עם המציע שהצעתו זכתה במכרז, בשל מעשה, מחדל או מצג שווא של מציע זה.

30.2 במועד חתימת החברה על חוזה המכרז, תוחזר לזוכה ערבות המכרז כנגד המצאת ערבות בנקאית לתקופת החוזה, בנוסח המצורף **כנספח ב' לחוזה המכרז**, העונה על הוראות חוזה המכרז. למציעים שהצעתם לא נתקבלה, תוחזר הערבות הבנקאית לתקופת המכרז, בסמוך ולאחר קביעת ההצעה הזוכה במכרז ע"י החברה ו/או המועצה.

דפנה רבינוביץ
ראש מועצה מקומית שהם
ויו"ר דירקטוריון החברה הכלכלית שהם

נספח א' למסמך 1- ערבות לתקופת המכרז

לכבוד:
החברה הכלכלית שהם בע"מ ו/או המועצה המקומית שהם

ערבות בנקאית אוטונומית מספר _____

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 20,000 ₪ ובמילים עשרים אלף ₪ בלבד (להלן: "הסכום הבסיסי"), שתדרשו מאת המבקש בקשר עם השתתפותו במכרז מספר 07/2025 להשכרת אולם סטודיו בבית התרבות בשד' עמק איילון 32, בשהם.

2. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

3. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.

5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 28/02/2026 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה או לפקס: _____עד ליום 28/02/2026 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.

6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב, בנק _____

<u>מסמך מס' 2 - חוזה המכרז</u>

שנערך ונחתם בשוהם ביום ..... בחודש ..... שנת 2025

בין: **החברה הכלכלית שהם בע"מ**
המועצה המקומית שוהם
האודם 63, שהם
(שתיהן יחד וכל אחת מהן להלן: "**החברה ו/או המועצה**" ו/או "**המשכיר**")

מצד אחד;

לבין: שם : _____
כתובת : _____
(להלן: "**המפעיל**" ו/או "**השוכר**")

מצד שני;

הואיל והחברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן גם "**המשכיר**") היא הגוף המנהל את הנכסים במבנה בית התרבות; אשר נמצא בשד' עמק איילון 32 בשהם (להלן: "**המבנה**"), וזאת מטעם המועצה;

והואיל והחברה ו/או המועצה מעוניינות להשכיר לשוכר ולהעמיד לרשותו את אולם הסטודיו בבית התרבות, בהתאם למפורט בהסכם זה להלן ובתשריט המצורף כ**נספח א'** (להלן: "**המושכר**");

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את המושכר לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל ולשוכר הובהר כי אפשרויות השימוש במושכר על ידו – בשל היות המושכר חלק ממבנה עירוני השייך למועצה המקומית שוהם – מוגבלות לעקרונות הקבועים בהסכם זה להלן;

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

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור במבוא להסכם זה (**<u>מסמך מס 2</u>**), מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, מחייבים את הצדדים כגוף ההסכם ויפורשו יחד עם ההסכם.
2. כותרות הסעיפים בהסכם זה באות רק לצורך הנוחיות ואין בהן כדי להוות מכשיר פרשנות לאיזו מהוראות ההסכם.

נספחים

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

4. נספחי החוזה:

4.1. **נספח א'** - תשריט המושכר

4.2. **נספח ב'** – ערבות לתקופת ההסכם

4.3. **נספח ג'** – אישור עריכת ביטוח

4.4. **נספח ד'** – ערבות אישית במקרה של תאגיד

ההתקשרות

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

המושכר

6. המושכר הינו אולם סטודיו במבנה בית התרבות בשד' עמק איילון 32 בשהם, כמתואר בתשריט **נספח א'**, (להלן: **"שטח המושכר"**).

7. המושכר אינו כולל חנויות מוצמדות ו/או כל שטחים נוספים. השוכר יוכל להחנות את רכבו בחניון הפתוח שבסמוך למבנה (להלן: **"החניון"**). השימוש בחניון הנ"ל יבוצע על בסיס מקום פנוי.

8. מובהר בזאת, למרות האמור לעיל, כי המשכיר יהיה רשאי לשנות את התנאים בעניין השימוש בחניון לפי שיקול דעתו.

9. השוכר מאשר בזאת, כי התקשר עם המשכיר כאמור בהסכם זה, לאחר שמצא את המושכר מתאים למטרתו ולצרכיו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה בהקשר זה וכן מוותר הוא על כל טענת אי התאמה, ו/או טענה מחמת פגם או כל טענה אחרת שהיא, למעט פגם נסתר שאינו ניתן לגילוי בבדיקה רגילה וסבירה וכי התקשרותו בהסכם זה מבוססת על בדיקותיו ואינה מבוססת על כל מצג שהוא מצד החברה ו/או המועצה, ככל וניתן מצג שכזה.

אולם הסטודיו יועמד לרשות המפעיל כשהוא במצבו As-Is כשהוא נקי מכל חפץ וציוד ולאחר הסרת כל ההשקעות ו/או שיפוצים שבוצעו בסטודיו ע"י המפעיל הנוכחי. למען הסר ספק, לא תתקבל כל טענה מהשוכר בקשר עם מצב הסטודיו, לרבות לאחר פירוק השדרוגים שביצע השוכר הקודם בנכס.

10. הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים בזה כמפורט להלן:

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

10.2. כי השכרת המושכר תהא תמורת דמי שכירות כמפורט בהסכם זה, בשכירות חופשית, בלא שתהיה כל תחולה לחוק הגנת הדייר ותקנותיו, או כל חקיקה דומה אחרת, קיימים ו/או עתידיים.

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

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

10.5. כי שיפוצים, שינויים או תוספות, ככל שיתבצעו במושכר, יהיו רכושו הבלעדי של המשכיר. המשכיר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי, לדרוש מהשוכר כי כל שיפוץ שינוי או תוספת, כאמור יפורקו ויפונו מהמושכר, בתום תקופת השכירות. היה והחליט המשכיר כי על השוכר לפרק ולפנות את השינויים מהמושכר כאמור לעיל, אזי השוכר מתחייב לפרק ולסלק כל שינוי או תוספת ולהחזיר את מצב המושכר למצב בו היה בזמן קבלת החזקה ולפני תחילת השימוש במושכר. המשכיר מצהיר כי המבנה נבנה ע"פ היתר בניה כחוק וכי לא קיימת ולא תהיה קיימת בעתיד - חריגה מהיתר הבניה - אשר תמנע מהשוכר לעשות שימוש במושכר בהתאם לאמור בהסכם זה.

10.6. השוכר מתחייב לשמור על המושכר ולתחזק אותו, על כל המערכות הקשורות אליו, על אחריותו ועל חשבונו, **לרבות אך לא רק- תחזוקת מערכות מיזוג אוויר, כולל משאבות, גופי תאורה, מנורות וכו'. יובהר למען הסר ספק כי המשכירה אינה אחראית לתיקונים כלשהם במושכר, לרבות תחזוקת ותיקון מערכת המיזוג.**

<u>מטרת השכירות</u>

11. מטרת השכירות היא שימוש במושכר למטרת פעילות חדר כושר/סטודיו לאימוני ספורט למבוגרים ונוער, אישיים או קבוצתיים, המותאמות למטרות ולצרכי המועצה ולאופי הפעילות במבנה בית התרבות כמבנה ציבורי. במסגרת זו, יותר שימוש בציוד ובמכשירים הנדרשים לצורך קיום מטרת השימוש. השוכר מתחייב בזאת מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט למטרה המפורטת לעיל.

<u>תקופת השכירות</u>

12. תקופת השכירות הינה 36 חודשים, החל מיום **01.12.2025** ועד ליום **30.11.2028** (להלן: **"תקופת השכירות"**).

12.1. השוכר לא יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות ובכל מקרה יהיה מחויב בתשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר שחל עליו על פי הוראות הסכם זה במהלך כל תקופת השכירות גם אם לא עשה שימוש בפועל במושכר (כולו או חלקו).

12.2. חרף האמור, השוכר יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות עם המשכיר, לפי תום תקופת השכירות, בכפוף לכך שהשוכר יפעל על אחריותו ועל חשבונו למציאת

שוכר חלופי, שיאושר מראש ע"י המשכיר, (להלן: "**השוכר החלופי**"), בכפוף לתנאים כדלקמן:

12.2.1. השוכר החלופי עומד בכל דרישות מכרז זה וקיבל על עצמו את כל תנאי הסכם זה כמות שהם, ללא סייג והעמיד את הבטוחות שהשוכר נדרש להעמידן לפי הסכם זה.

12.2.2. תחום העיסוק של השוכר החלופי, אושר מראש ובכתב על ידי החברה.

12.2.3. השוכר יישא בכל נזק הוצאה ועלות שייגרמו למשכיר, כתוצאה מקיצור תקופת השכירות כאמור ו/או ההתקשרות עם השוכר החלופי.

12.2.4. השוכר קיים את **מלוא** התחייבויותיו לפי הסכם זה ופרע כל חוב ו/או יתרת תשלום, שנותרו לפירעון, בקשר עם המושכר, ביחס לתקופת השכירות של השוכר ועד לתחילת תקופת השכירות של השוכר החלופי, ויפעל בשיתוף פעולה עם השוכר החלופי לשינוי רישום "המחזיק" ממנו לשוכר החלופי במועצה ו/או בחברת החשמל.

12.2.5. מטרת השכירות של השוכר החלופי תהא לשימוש חדרי כושר/סטודיו לאימוני ספורט בלבד, והכל לפי אישור החברה ו/או המועצה ולפי שיקול דעתה.

<u>תקופת האופציה</u>

13. החברה ו/או המועצה רשאיות להאריך עפ"י שיקול דעתן הבלעדי את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (להלן: "**האופציה**").

מודגש כי האופציה הינה של החברה ו/או המועצה בלבד והשוכר יחשב כמי שהסכים להארכה של תקופת השכירות במידה והחברה ו/או המועצה תממשנה את זכות האופציה.

ככל שהחברה ו/או המועצה לא תודענה עד 60 יום לפני תום התקופה כי השכירות מסתיימת, יחשב הדבר למימוש זכות האופציה על ידי החברה ו/או המועצה ותקופת השכירות תוארך באופן אוטומטי. בכל מקרה תקופת השכירות המקסימאלית תהא 5 שנים מיום חתימת הצדדים על הסכם שכירות.

מובהר: כי כל התחייבויות וזכויות הצדדים על פי הסכם זה תמשכנה לחול גם בתקופת האופציה כאמור ככל והחברה/המועצה תממש זכותה להארכת ההתקשרות כאמור לעיל.

<u>דמי השכירות</u>

14. דמי השכירות <u>החודשיים</u> אשר ישלם השוכר למשכיר יהיו בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ.

14.1. דמי השכירות ישולמו מדי חודש בהמחאות מראש לפקודת **המועצה המקומית שהם**, כדלקמן:

14.1.1. במועד חתימת ההסכם ימסור השוכר למשכיר 36 המחאות חודשיות שוות ועוקבות, עבור דמי השכירות לתקופת השכירות, כל המחאה בגין חודש שכירות אחד. השיק הראשון יהיה ליום 1.12.2025, השני ליום 1.1.2026 וכך הלאה.

14.1.2. דמי השכירות בגין תקופות האופציה (אם תהיינה כאלה), ישולמו ב– 12 המחאות חודשיות, אשר תימסרנה עד ליום הראשון בחודש של תחילת האופציה.

14.2. מובהר בזאת כי דמי השכירות אינם כוללים כל תשלום מכל סוג אחר ו/או בעד כל שירות אחר.

14.3. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.

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

<u>הצמדה</u>

15. סכום דמי השכירות שעל השוכר לשלם למשכיר עפ"י הסכם זה, יהיה צמוד לעליית המדד כדלקמן:

15.1. הגדרות:

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

"המדד הבסיסי" מדד חודש **ספטמבר 2025 "המדד החדש"** המדד שיפורסם ויהיה ידוע ביום התשלום בפועל של כל סכום וסכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, לרבות דמי השכירות.

15.2. דמי השכירות יוצמדו לשיעור **העלייה** (בלבד) שבין המדד הבסיסי לבין המדד החדש. במידה וירד המדד החדש ביחס למדד הבסיסי, **<u>לא</u>** יופחתו דמי השכירות.

15.3. הפרשי ההצמדה ישולמו למשכיר, ע"י השוכר, בתום כל שנה קלנדרית, בהמחאה לפקודת המועצה המקומית שהם. תחשיב שייערך על ידי החברה/המועצה לעניין הפרשי ההצמדה יהווה ראיה לכאורה לנכונות התחשיב.

<u>הצהרות והתחייבויות השוכר</u>

<u>כללי</u>

16. השוכר מאשר, כי ראה, בדק ובחן ו/או שניתנה לו אפשרות סבירה לבדוק ולבחון, את המקרקעין, את התוכניות המתייחסות למושכר ולשימושים המותרים בו, את המפרטים המצורפים להסכם זה, את נסחי הרישום של הקרקע וכן את כל המידע הנוגע לזכויות המשכיר בקרקע, את תכניות בנין עיר המתייחסות לקרקע, לפרויקט וסביבתו. השוכר מאשר כי מצא את הנכס במצב המתאים לשימושו וכי הנכס מושכר במצבו הנוכחי, וזאת עם או ללא הציוד

הנמצא בנכס, וכל הפרטים הנ"ל מתאימים לו ולמטרותיו, לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כלפי המשכיר בגין פרטים אלה. כניסתו של השוכר למושכר תהווה אישור מצדו, כי ראה ובדק את המושכר, את מיקומו ואת השימושים המותרים בו על פי הדין ומצא שהמושכר מתאים למטרותיו ולא יהיו לו כל טענות, מכל מין וסוג שהוא, בדבר אי התאמה או מום במושכר ו/או בשימוש המושכר ו/או ניהול עסקו במושכר וכי התקשרותו לא תתבסס על כל מצג מצד החברה ו/או המועצה, ככל והיו כאלה.

17. השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי המבנה כולו מנוהל על ידי המועצה המקומית שהם- וכי כמבנה ציבור, עתיד המבנה לאכלס את משרדי המועצה והחברה ולשמש לכל מטרה ציבורית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המועצה, וכי הובהר לו כי שימושו במושכר מוגבל לסוג השימושים התואם את אופי השימוש במבנה כמבנה ציבור ולאישור המשכיר, אשר יינתן בכתב ומראש לגבי כל שוכר.

18. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבמושכר, כבניין ציבורי, מתחייבות נורמות עבודה והתנהגות מיוחדות שאין בהן משום סתירה לאופי המבנה, ו/או פגיעה בעבודת המשכיר ו/או בציבור תושבי שהם, ובכלל זאת, שמירה על אופי ציבורי ופוליטי ניטרלי. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר למטרות ציבוריות ו/או פוליטיות בכל מקרה, ולא לתלות בשטח הסטודיו פרסומים שונים למטרות אלה, והכל תוך שמירה על אופיו הייחודי של המבנה כמבנה ציבור הנגיש לכלל ציבור התושבים.

<u>אחזקת המושכר והשימוש בו</u>

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

ניקיון המושכר על כל המשתמע מכך כולל פינוי אשפה אל פחי איסוף אשפה מרכזיים מחוץ למבנה, הינו באחריות השוכר.

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

21. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהתאם לכל הוראות הסכם זה וכן שלא לעשות שימוש במושכר ו/או בכל חלק הימנו, באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים עשן, אבק ושאר מפגעים, בשים לב לאופי המושכר בכלל ואופי סביבתו הקרובה בפרט.

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

23. המשכיר יהיה אחראי לתקן ליקויים שיתגלו במבנה המושכר בלבד, ואשר הינם ליקויים שאינם נובעים משימוש בלתי סביר וזהיר של השוכר. אחריות זו לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שיבוצעו שלא באמצעות המשכיר (גם אם ניתנה הסכמת החברה ו/או המועצה לביצועם) ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י השוכר ישירות ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או אחזקה רשלנית של המושכר ע"י השוכר ו/או מי מטעמו.

24. המשכיר יהיה אחראי לתיקון ליקויים שיתגלו במבנה המושכר, שלא משימוש שוטף ו/או שלא כתוצאה ממעשה מכוון או וונדליזם ו/או שלא כתוצאה שימוש רשלני של השוכר.

השוכר יהא רשאי לאחסן ציוד השייך לו, בסטודיו. השוכר יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן של ציוד כאמור. למען הסר ספק, מובהר כי החברה ו/או המועצה לא יהיו אחריות בכל מקרה ובשום נסיבות לכל נזק שייגרם, ככל שייגרם משוכר או לציוד.

25. השוכר מתחייב לשמור על הסטודיו ולתחזק אותו, על כל המערכות הקשורות אליו, על אחריותו ועל חשבונו, **לרבות אך לא רק- תחזוקת מערכות מיזוג אוויר, כולל משאבות ,גופי תאורה, מנורות וכו'. יובהר למען הסר ספק כי המשכירה אינה אחראית לתיקונים לרבות תחזוקת ותיקון מערכת המיזוג.**

<u>תשלומים שוטפים</u>

בנוסף לחובת השוכר לשלם דמי שכירות כאמור בהסכם זה, יחולו על השוכר התשלומים הבאים:

26. תשלומי מסים עירוניים וממשלתיים יחולו על השוכר, לרבות אגרת שילוט.

27. בנוסף לדמי השכירות, השוכר יישא בכל התשלומים אשר ידרשו ספקים שונים המספקים שירותים למושכר, לרבות חשמל, טלפוניה, תקשורת וכיוצ"ב. השוכר מתחייב לרשום את המושכר על שמו "כמחזיק" במועצה המקומית שהם (לצורך תשלום ארנונה), והוא מתחייב להישאר רשום כך לאורך כל תקופת ההתקשרות שבין הצדדים.
השוכר מתחייב להציג בפני החברה אסמכתאות לרישומו כ"מחזיק" וזאת תוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה וכניסתו לתוקף וידוע לו שאם לא אעשה כך או אם ישנה את הרישום כאמור במהלך תקופת השכירות ו/או האופציה מכל סיבה שהיא, מדובר בהפרה של התחייבויותיו על כל המשתמע מכך.

המפעיל ישלם מראש תשלום חודשי קבוע בסך 1,500 ₪ + מע"מ עבור חשמל ומים (1,250 ₪ עבור חשמל, 250 ₪ עבור מים), כאשר מדי שישה חודשים תערך בדיקה והתחשבנות וישולמו הפרשים ככל שייוצרו. הבדיקה וההתחשבנות יבצעו על ידי חברת ח.מ.ש, אשר הסטודיו שוכן בבניין אותו היא מנהלת, להתאמת החיובים למונה המים ולמונה החשמל הקיים במקום.

<u>איסור גרימת מטרדים ו/או מפגעים</u>

28. מבלי לגרוע מכל היתר הוראות הסכם זה והתחייבויות השוכר לפיו, השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כי פעילותו במושכר, לא תגרום לרעש ו/או לכלוך ו/או להפרעה ו/או לכל למטרד או מפגע (להלן: **"המפגע"**). ובכל מקרה השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו, על פינוי אשפה אל מחוץ לכותלי המבנה ועל השקט במושכר והוא יהיה האחראי הבלעדי כלפי המשכיר

ו/או כל רשות מוסמכות ו/או כלפי שוכרים נוספים במבנה ו/או כלפי צד ג' כלשהו בגין כל מפגע כהגדרתו לעיל.

<u>איסור שינויים במושכר</u>

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

ככל והשוכר יבקש לעשות שינויים פנימיים ו/או חיצוניים במושכר ובפרט כאלה הכרוכים בכל בהריסת קיר/ות ו/או הזזתם במושכר, החברה/המועצה תהיינה רשאיות לדרוש שהשוכר ימציא לה חוות דעת של קונסטרוקטור על מנת לוודא שהעבודות המבוקשות אינן פוגעות ביציבות הסטודיו ו/או המבנה כולו. ככל והחברה/המועצה סרבו לאשר ביצוע עבודות כאמור מנימוקים סבירים, לא תהיינה לשוכר על טענה ו/או דרישה כלפיהן בעניין זה.

30. בכל מקרה בו יאשר המשכיר לשוכר לבצע במושכר שינויים ו/או תיקונים ו/או שיפוצים ו/או תוספות כמפורט לעיל, חובת התשלום בגין פעולות אלה תחול על השוכר ומלוא האחריות, לכל נזק כתוצאה מכל שינוי כאמור, תחול אף היא על השוכר בלבד.

31. ניתנה רשות כאמור לגבי תוספות ו/או שינויים של קבע כאמור, תהיינה החברה ו/או המועצה רשאיות, בתום תקופת השכירות, להחליט ששינויים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מהמושכר ויחשבו לרכושו של המשכיר מבלי שהדבר יזכה את השוכר בזכות לתשלום כלשהו או בכל זכות אחרת, או - לפי בחירת החברה ו/או המועצה - לחייב את השוכר להשיב את המצב לקדמותו. אין באמור בכדי לחייב בכל צורה שהיא את המשכיר למתן רשות כאמור, ואם ניתנה רשות - לא יהא בכל שינוי ו/או תוספת כאמור משום דמי מפתח איזה שהם והשכירות תישאר בלתי מוגנת. שום תוספת או שיפוץ שיבוצעו במושכר לא תחשב כתמורה או תוספת תמורה שקיבלו החברה ו/או המועצה בגין המושכר.

32. השוכר מתחייב, כי כל עבודה ו/או פעולה אשר תבוצע על ידו או על ידי מי מטעמו, תבוצענה מבלי שיגרמו לכל הפרעה או מטרד לחברה ו/או למועצה ו/או לשוכרים אחרים במבנה ו/או לכל משתמשי המבנה ו/או לציבור המבקרים בו וכי כל ביצוע עבודות השינויים יבוצעו בתיאום עם החברה ו/או המועצה ועם החברה הכלכלית. השוכר יהיה אחראי לכל נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרם למושכר וגם/או למושכרים אחרים וגם/או למבנה ו/או לחברה ו/או למועצה ו/או לכל אדם, עקב בצוע העבודות הנ"ל, אם יגרם נזק כזה.

<u>כניסה למושכר</u>

33. השוכר ירשה למשכיר ו/או למי שיבוא מטעמו, להיכנס למושכר בשעות סבירות לאחר מתן הודעה זמן סביר מראש, במטרה לבדוק את מצבו של המושכר ולבדוק אם כל תנאי ההסכם מתקיימים ו/או כדי לבצע תיקונים הדרושים במושכר ו/או בשטחים המשותפים, ו/או במטרה להראות את המושכר לשוכרים בכוח . בנוסף, ידאג השוכר למסור מפתחות המושכר לאחראי על המבנה בו נמצא המושכר (אב הבית בית התרבות), לצרכי חרום בלבד.

<u>רישיונות והיתרים</u>

34. השוכר מתחייב להשיג, בעצמו ועל חשבונו, את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לפי כל דין, על ידי כל רשות מוסמכת לשם ניהול עסקו במושכר בהתאם למטרות השימוש במושכר כקבוע בהסכם זה ובמשך כל תקופת השכירות (לרבות תקופת אופציה). השוכר ידאג, משך כל תקופת השכירות, לחידוש הרישיונות וגם/או ההיתרים הנדרשים, כך שבמשך כל תקופת השכירות תתנהל הפעילות במושכר בהתאם לתנאי הרישיון ו/או ההיתרים. אי קבלת רישיון ו/או חידוש כל רישיון ו/או היתר כנדרש לא ישמשו צידוק כלשהו לאי מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ולא יפטרו את השוכר בשום נסיבות, מהתחייבויותיו.

35. נדרש השוכר ע"י הרשויות לבצע שינויים במושכר ו/או להתקין בו מתקנים שונים, כתנאי לקבלת רישיון עסק, יהיה חייב לקבל מראש ובכתב את הסכמתו של המשכיר לשינויים או להתקנות דלעיל. היה וכתוצאה מדרישות הרשויות כאמור יתעורר צורך לבצע שינוים במערכות מרכזיות של הפרויקט והמשכיר יסכים לביצוע השינויים כאמור, יבוצעו השינויים על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול על חשבון השוכר, והשוכר ישיב למשכיר את הוצאותיו מיד עם דרישה. המשכיר יהא רשאי לסרב לביצועם של שינויים כאמור ו/או התקנות מטעמים סבירים, כגון טעמים הנוגעים לבטיחות, למבנה, ו/או מכל טעם סביר ועניני אחר.

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

<u>התאמות ושינויים על ידי המשכיר</u>

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

<u>אחריות ושיפוי</u>

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

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

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

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

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

42. **<u>ביטוח</u>**

דרישות והוראות הביטוח הינם כמפורט **בנספח ג'** (אישור עריכת ביטוח) המצ"ב.

מובהר כי עריכת הביטוחים כאמור מהווה תנאי יסודי לקיומו של הסכם זה וככל והשוכר לא יקיים את הביטוחים לאורך כל תקופת השכירות ו/או האופציה הדבר עלול להוות עילה לביטול ההתקשרות שבין הצדדים.

<u>בטחונות</u>

43. לשם הבטחת ביצוען של כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה (לרבות, אך לא רק, הבטחת פינוי המושכר על ידי השוכר במועד, הבטחת הוצאות המשכיר במקרה של אי עמידה בהתחייבויות השוכר, בין השאר בגין נזקים למושכר, הבטחת תשלום דמי שכירות, וכל תשלום אחר בגין השימוש ואחזקת המושכר), וכן כל חלק מהן, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות בנקאית, לתקופה של עד 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, על סך של 3 חודשי שכירות כולל מע"מ בהתאם **לנספח ב'** (להלן: "**הבטוחה" ו/או "הערבות**").

ככל ותקופת השכירות תוארך לתקופת האופציה, אזי תנאי לכניסת תקופת האופציה לתוקפה הינו המצאת הארכת הערבות הבנקאית באופן בו תוקף הערבות המוארכת תהיה לתקופה של עד 60 יום לאחר תום תקופת האופציה.

מובהר כי המצאת הביטחונות כאמור תהווה תנאי יסודי לקיומו של הסכם זה וככל והשוכר לא יפעל לקיום בטחונות כאמור לאורך כל תקופת השכירות ו/או האופציה (ככל ותמומש), הדבר עלול להוות עילה לביטול ההתקשרות שבין הצדדים.

44. כמו כן במקרה שהמציע הוא תאגיד, יחתמו בעלי המניות כערבים באופן אישי לקיום מלוא התחייבויות השוכר לפי הסכם זה בנוסח המצורף להסכם **כנספח ד'.**

<u>סיום השכירות</u>

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

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

כאמור, ללא צורך במתן התראה כלשהי, לנתק המושכר מזרם החשמל, הטלפון והמים, וכן להחליף המנעול בדלתות המושכר.

47. מוסכם בזאת על הצדדים כי במידה ובתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יהא השוכר חייב סכומי כסף כלשהם שהתחייב לשלמם על פי הסכם זה למשכיר ו/או לצד ג' כלשהו בגין השימוש ואחזקת המושכר, לרבות, אך לא רק, דמי שכירות, ארנונה, מסי עירייה, חשמל ומים, יהיה המשכיר רשאי להגיש את הערבות לפירעון, לתפוס כל ציוד, מיטלטלין ומלאי שימצאו במושכר, ולנהוג בהם על פי שיקול דעתו המוחלט, לרבות מכירתם, וזאת לשם כיסוי כל חוב של השוכר והקטנת נזקים, והשוכר יהיה מנוע מלטעון טענה כלשהי ולמנוע בדרך כלשהי מן המשכיר את תפיסת הציוד, המיטלטלין או המלאי. המשכיר יהיה רשאי לפעול בהתאם לאמור, לאחר מסירת התראה בכתב לשוכר – והשוכר לא פרע את מלוא חובותיו בתוך 15 יום ממועד קבלת מכתב ההתראה. התראה שתישלח בדואר רשום לכתובת המושכר ו/או לכתובתו של השוכר הרשומה בהסכם זה, תיחשב כהתראה שנמסרה לשוכר בחלוף 72 שעות מיום מסירתה במשרד הדואר.

<u>סיום מוקדם של ההתקשרות ופינוי המושכר</u>

48. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות המשכיר עפ"י הסכם זה, ובנוסף לכל הסעדים המוקנים למשכיר בהסכם זה ולפי כל דין, מוסכם בזה כי קרות אחד או יותר מן המקרים הבאים ייחשב להפרת תנאי יסודי בחוזה זה אשר בגינו יהיה המשכיר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא את יחסי השכירות עפ"י חוזה זה לקצם ולדרוש את פינויו המידי של השוכר מהמושכר, לאחר שנמסרה לשוכר התראה בכתב:

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

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

48.3. אם יוטל עיקול על נכס מנכסי השוכר, לרבות כספים, והעיקול לא בוטל והוסר בתוך 30 ימים.

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

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

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

48.7. אם השוכר לא יפתח את עסקיו בתקופה של 14 ימים ברציפות ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שנמסרה לו התראה על כך.

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

<u>פיצוי מוסכם</u>

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

איחור, כאמור. הפיצוי עפ"י סעיף זה הינו בנוסף לזכויותיו של המשכיר ולא יגרע מכל זכות סעד או תרופה המוקנים למשכיר עפ"י כל דין ובנוסף לכל האמור בהסכם זה.

כוח עליון

50. מוסכם בין הצדדים, כי השוכר יהיה חייב לקיים את מלוא התחייבויותיו לפי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, לרבות בכל מקרה של כוח עליון ו/או בכל מקרה של נסיבות בלתי צפויות, לרבות נסיבות שאינן בשליטת השוכר, כגון: מלחמה או גיוס כללי עקב מבצע צבאי רחב היקף, פגעי טבע, מגפות, אפידמיות, פנדמיות (כולל COVID-19), או בשל כל נסיבות אחרות, אשר בעטיין השוכר לא השתמש או לא יכול היה להשתמש במושכר (הנסיבות המפורטות לעיל יכונו יחד להלן: "כח עליון"). למען הסר ספק, מובהר כי מקרה או מצב של כוח עליון, כאמור, לא יהוו עילה לאי תשלום דמי השכירות או לאי קיום איזו מהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה.

הפרה ופיצוי מוסכם

51. הסעיפים המפורטים להלן הינם סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה: 11, 12 על כל תתי סעיפיו, 14 על כל תתי סעיפיו, 15 על כל תתי סעיפיו, סעיפים 16 עד 22, סעיפים 25 עד 34, סעיפים 37 עד 46 המבוא וכן הוראות נספחי הסכם זה.

52. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המשכיר יהיה רשאי לעשות שימוש בערבות הבנקאית ולהציגה לפירעון לצורך גביית כל סכום המגיע לו מאת השוכר ו/או שתשלומו מוטל על השוכר בהתאם לתנאי הסכם זה.

53. הערבות הבנקאית תוחזר לידי השוכר 60 ימים לאחר שיהא ברור כי השוכר מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, פינה את המושכר במועד והחזירו במצב תקין ובהתאם לאמור בהסכם זה ושילם את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה.

54. אין באמור באיזה מהוראות סעיף זה כדי לפגוע באופן כלשהו בזכויותיו של המשכיר לפי כל דין, לרבות זכותו לאכיפת ההסכם ו/או לדרישת פיצויים גבוהים יותר, באם יהיו כאלו. האמור לעיל בא להוסיף על זכויות המשכיר ולא לגרוע מהן.

55. מימש המשכיר את הערבות מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר, תוך 7 ימים מיום דרישה, ערבות בסכום ההפרש שנפרע, או ערבות חדשה, חלף הערבות שמומשה או חולטה.

56. מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהמצאת ערבות בנקאית כאמור לעיל.

ש ו נ ו ת

57. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תיקון ו/או ויתור ו/או הנחה ו/או השלמה של הוראה מהוראות הסכם זה, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין ע"י הצדדים.

58. השוכר אינו רשאי לרשום הערה בגין הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.

59. במידה והשוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר להמציא במעמד החתימה על הסכם זה, פרוטוקול מישיבת דירקטוריון השוכר כשהוא מאושר ע"י עו"ד המאשר את התקשרות השוכר בהסכם שכירות זה וכן ערבות אישית בנוסח המצורף.

<u>הודעות</u>

60. כתובות הצדדים לצורך המצאת הודעות ומסמכים לרבות כתבי בית דין הינן כמפורט במבוא להסכם זה. למען הסר כל ספק, המושכר ישמש מען מסירת כל הודעה לשוכר בנוסף לכל כתובת ו/או מען הרשומים בהסכם זה ו/או שימסור השוכר. מסירה במושכר תיחשב כמסירה לשוכר לכל דבר ועניין.

61. כל הודעה ו/או מסמך ו/או כתב בית דין שיישלחו בדואר רשום מצד אחד למשנהו ייחשבו כאילו נתקבלו כעבור 72 שעות מעת מסירתם למשלוח במשרד הדואר. כל הודעה שתימסר במסירה אישית תיחשב כמסירה ביום מסירתה.

<u>התדיינות</u>

62. מוסכם בזאת כי הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה בקשר עם חוזה זה ו/או כל הנובע ממנו, תהיה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב, בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
השוכר	החברה הכלכלית שהם

_____

המועצה המקומית שהם

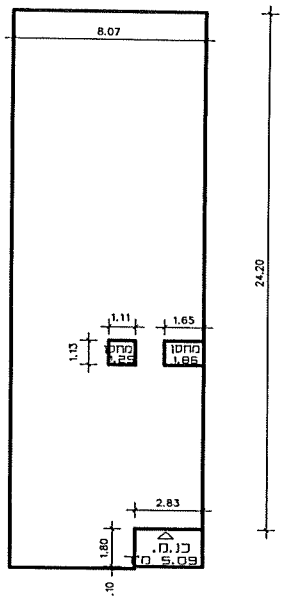
נספח א' למסמך מס' 2 – תשריט המושכר

כתובת	בית תרבות
שם בעל הנכס	מכון כושר
שם המחזיק	
חלקה	

מועצה מקומית שהם

2011

"משרופולין בע"מ"
דרך בן צבי 84 ת"א
טל. 6812180 - 03
קנ"מ : 1:200
תאריך: 17.02.2011
שרטט: איובכה קוגן
מודד : אלכס סוקולובסקי



סוג נכס	תאור	שטח מדוד	שטח לחיוב
	בנוי	202.13	202.13
	כנ.מקורה	5.09	5.09
	מחסן	3.11	3.11
	סה"כ	210.33	210.33

נספח ב' למסמך מספר 2 - ערבות לתקופת ההסכם

לכבוד:

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

ערבות בנקאית אוטונומית מספר_____

1. על פי בקשת _____ (להלן: "**המבקש**") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ₪ (שווה ערך של 3 חודשי שכירות) כולל מע"מ בלבד (להלן: "**הסכום הבסיסי**"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר עם מכרז 07/2025 להפעלת אולם סטודיו בבית תרבות בשד' עמק איילון 32, שהם.

2. הסכום הבסיסי, האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא מדד ספטמבר 2025 שפורסם ב-15 בחודש אוקטובר שנת 2025 (דהיינו, _____ נקודות) (להלן: "**המדד הבסיסי**").

   אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "**המדד החדש**"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם לפי המדד החדש.

   אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי.

3. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.

6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31.1.2028 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה או לפקס: _____עד ליום 31.1.2028 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.

7. ערבות זו ניתנת למימוש או חילוט בידי החברה הכלכלית שהם בע"מ או בידי המועצה המקומית שהם, כל אחת בנפרד. אנו נשלם כנגד דרישה אליה מצורף כתב הערבות המקורי. תשלום לאחד המוטבים על פי דרישתו ייחשב כתשלום לכולם.

8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

נספח ג' למסמך מספר 2 - ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"**המבוטח**" - _____

"**מבקש האישור**" – מועצה מקומית שהם ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

"**השירותים**" –שימוש באולם לצורך פעילות ספורט.

1. מבלי לגרוע מאחריות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, על המבוטח לערוך ולקיים, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל במשך כל תקופת מתן השירותים, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצ"ב להלן (להלן: "**ביטוחי המבוטח**").

מוסכם כי היה והמבוטח אינו מעסיק עובדים שכירים הוא רשאי שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים כמפורט באישור עריכת הביטוח ובלבד שהעביר למבקש האישור הצהרה בכתב על אי העסקת עובדים.

2. ללא כל דרישה מצד מבקש האישור, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור 7 ימים לפני מועד תחילת השירותים/ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה כתנאי מקדים לתחילת מתן השירותים, אישור קיום ביטוח, חתום בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון -2019 6-1 (להלן: "**אישור ביטוחי המבוטח**").

לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המבוטח, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור את אישור ביטוחי המבוטח בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת, וכך למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם, או למשך תקופה נוספת כמפורט בסעיף 0 לעיל.

בכל פעם שמבטח המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 30 יום לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה בביטוח.

מובהר כי אי המצאת אישור על קיום ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות סעיף ביטוח זה, לא תגרע מהתחייבויות המבוטח על פי הסכם זה, ועל המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על פי הסכם זה גם אם ימנע מהמבוטח מתן השירותים בשל אי הצגת אישור על עריכת ביטוחי המבוטח כמפורט לעיל. מוסכם כי המבוטח יהיה מנוע מלעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי הבאים מטעם מבקש האישור עקב כך שלא יתאפשר למבוטח להתחיל בשירותים טרם הומצא אישור ביטוחי המבוטח כנדרש.

3. 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 ולשאת בהשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי המבוטח. כן מתחייב המבוטח להודיע למבקש האישור מיד על כל אירוע העלול להוות עילה לתביעה ולשתף פעולה עם מבקש האישור ככל שיידרש לשם מימוש תביעת ביטוח אשר יוחלט על-ידי מבקש האישור להגישה למבטחים.

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

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

5. מוסכם בזאת, כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בסעיף ביטוח זה, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המבוטח, שאינה פוטרת את המבוטח ממלוא החבות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. למבוטח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מהבאים מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח 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, על חשבון המבוטח. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים שייערך על-ידי המבוטח, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות המבטח לתחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. בכל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שייערך על-ידי המבוטח יורחב שם המבוטח לכלול את מבקש האישור, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

6. המבוטח פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעם המבוטח, את מבקש האישור ואת הבאים מטעם מבקש האישור, מאחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהו שיובא על-ידי המבוטח ו/או על-ידי מי מטעם ו/או עבור המבוטח לשטח ההרשאה ו/או למקום ביצוע השירותים ו/או לסביבתם ו/או אשר משמש את המבוטח לצורך ביצוע השירותים, במפורש לרבות אבדן תוצאתי עקב נזק לרכוש כאמור, אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

7. בהתקשרות המבוטח עם קבלני משנה במסגרת ו/או בקשר עם השירותים, על המבוטח לכלול בהסכמי ההתקשרות עמם הוראות ביטוח "גב אל גב" לדרישות הביטוח על פי סעיף זה ו/או לכלול את קבלני המשנה בביטוחי המבוטח בהתאמה כאמור.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המבוטח נושא באחריות כלפי מבקש האישור ביחס לשירותים, בין אם בוצעו באמצעות המבוטח ובין אם בוצעו באמצעות קבלני משנה מטעם המבוטח, והמבוטח ישא באחריות לשפות ו/או לפצות את מבקש האישור בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם בשל השירותים שבוצעו על-ידי קבלן המשנה, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה בביטוחי המבוטח ו/או בביטוחי קבלני המשנה מטעם המבוטח ובין אם לאו.

מוסכם בזאת כי היה ותועלה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד הקבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מי מטעמם, באחריות המבוטח לשפות את מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור בכל תשלום ו/או הוצאה שיישאו בהם, לרבות ההוצאות המשפטיות.

אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות המבוטח ו/או כדי להטיל על מבקש האישור אחריות כלשהי. מובהר, כי המבוטח יהיה אחראי באופן מלא לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית. כמו כן, מוסכם במפורש כי המבוטח יהא חייב בפיצוי ו/או בשיפוי מבקש האישור בגין כל נזק ו/או תשלום שהמבוטח יחוייב בו לרבות תשלום השתתפות עצמית, בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה מיד עם דרישתו הראשונה בכתב

מוסכם בזאת כי התחייבויות המבוטח לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור בהוראות נספח ביטוח זה, אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת אישור קיום ביטוחים במתכונות תמציתית בהתאם להוראות המפקח על הביטוח או כל הוראה אחרת בעניין זה. לאור האמור, מוסכם כי נוסח אישורי הביטוח המצ"ב לנספח ביטוח זה הינם דוגמה בלבד ואינם מהווים נוסח מחייב ולא מהווים פגיעה בהתחייבויות החוזיות של המבוטח לעריכת ביטוחים בהתאם לאמור בהוראות בנספח ביטוח זה. כן מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור יהא רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי הביטוח המצ"ב בנוסח אישורי ביטוח חלופיים, וזאת בכפוף להתחייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה כאמור.

8. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

8.1. הנם קודמים לכל ביטוח הנערך על-ידי מבקש האישור וכי מבטח המבוטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי מבקש האישור.

8.2. שינוי לרעה או ביטול של מי מביטוחי המבוטח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה של המבטח למבקש האישור בדבר השינוי לרעה או הביטול.

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

8.4. היקף הכיסוי לא יפחת מתנאי ביט מהדורה 2013. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.

8.5. המבטח 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.

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

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

נספח ג'1 - אישור ביטוחי המבוטח

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור:

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	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם: _____	☐ נדל"ן ☒ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: _____ העיסוק המבוטח: שימוש באולם לצורך פעילות ספורט.	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיין ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____
ת.ז./ח.פ.: 500213046	ת.ז./ח.פ.: _____	ת.ז./ח.פ.: _____		
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 ו/או מזמין השירותים.			

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה	ת. סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה		
צד ג'		ביט			2,000,000	2,000,000	₪	302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 329, 336 (נזקי גוף/רכוש)
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	20,000,000	₪	309, 319, 328, 350

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*:

021
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

המבטח:

<u>נספח ד' – ערבות אישית במקרה והמציע הינו תאגיד</u>

אנו הח"מ:

_____ ת.ז. מס _____, מרחוב _____,

_____ ת.ז. מס _____, מרחוב _____,

_____ ת.ז. מס _____, מרחוב _____,

ערבים בזאת, ביחד ולחוד, לכל התחייבויות השוכר _____ ח.פ. _____ לפי הסכם השכירות מיום_____ כלפי המשכיר, ביחס לסטודיו בבית התרבות ברח' עמק איילון 32, שהם.

ערבותינו זו הינה בלתי חוזרת, בלתי מוגבלת ואינה ניתנת לביטול ו/או לשינוי כלשהו ותהיה בתוקף ללא קשר לקיומן ו/או להעדרן של ערבויות נוספות, ללא קשר להסדרים שיושגו בין המשכיר ובין השוכר ו/או מי מהערבים וכן ערבות זו תהיה בתוקף גם אם כתב ערבות זה ייחתם רק ע"י חלק מהערבים המפורטים בו.

אנו מאשרים, כי קראנו היטב את התחייבותנו זו, ואת הסכם השכירות והבנו את תוכנם, ואת משמעות הוראותיהם וההתחייבויות לפיהם.

אנו מסכימים בזה כי למרות האמור בסעיף 5 לחוק הערבות, התשכ"ז – 1967, כל שינוי בחיוב הנערב יחייב אותנו.

אנו מוותרים על כל דרישה מוקדמת מהשוכר לפי הוראות סעיף 8 לחוק הערבות, התשכ"ז – 1967.

ולראיה באנו על החתום:

---------- ---------- ----------

אני מאשר כי _____, נושא ת.ז. מס _____, חתם לפני על כתב הערבות דלעיל ביום _____.

עו"ד _____

אני מאשר כי _____, נושא ת.ז. מס _____, חתם לפני על כתב הערבות דלעיל ביום _____.

עו"ד _____

אני מאשר כי _____, נושא ת.ז. מס _____, חתם לפני על כתב הערבות דלעיל ביום _____.

עו"ד _____

<u>מסמך מס' 3 – נוסח הצעת המשתתף במכרז</u>

לכבוד:

החברה הכלכלית שהם בע"מ ו/או מועצה המקומית שהם

ג.א.נ.,

הנדון: <u>הצעה לשכירת מקרקעין במסגרת מכרז 07/2025</u>

1. אני, הח"מ, לאחר שקראתי בעיון את כל מסמכי המכרז ואת כל הנספחים, לרבות החוזה (להלן: "**מסמכי המכרז**"), ולאחר שבחנתי אותם בבחינה זהירה ויסודית, ולאחר שבדקתי היטב את כל הנתונים העובדתיים, התכנוניים והמשפטיים הנחוצים לי לצורך הגשת הצעתי זו והם ידועים לי ולאחר שהייתה לי האפשרות להיוועץ בכל מומחה ואיש מקצוע רלבנטיים, אני מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:
2. הבנתי ואני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז והצעתי זו מוגשת בהתאם ולא אציג כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה והנני מוותר בזאת מראש על כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כאמור.
3. בדקתי לפני הגשת הצעתי זו, את כל הנתונים העובדתיים התכנוניים והמשפטיים המתייחסים לביצוע חוזה המכרז בהתאם לדרישות כל מסמכי המכרז ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתי ו/או התחייבויותיי, ואין ולא תהיינה לי כל תביעות או דרישות או טענות בעניין זה ואני מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור. יצוין במיוחד כי בדקתי את המושכר ואת מבנה המושכר ומצבם הפיסי ומדדתי את מידותיו של המושכר בפועל, לרבות חלקיו המשותפים, כי ניתנה לי אפשרות מלאה וגישה חופשית לבדיקת מצבם התכנוני של המבנה ושל המושכר, ומצאתי את כל אלה תואמים את צרכיי ועל בסיס כל אלה אני מגיש את הצעתי זו.
4. אני מצהיר כי אני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז שבנדון (להלן: "**המכרז**"), כי הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז והנני מקבל על עצמי לבצע את חוזה המכרז על כל תנאיו ובהתאם לכל התנאים שבמסמכי המכרז.
5. הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
6. הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואיננה ניתנת לביטול או לשינוי, והכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
7. אני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו ובקבלתה על ידיכם חוזה מחייב ביני לבינכם, בהתאם לתנאי הסכם השכירות שצורף למסמכי המכרז.
8. היה והצעתי תתקבל, אני מתחייב להמציא לידיכם בתוך 10 יום ממועד קבלת ההודעה על זכייתי את כל המסמכים ואת כל האישורים, כאמור במסמכי המכרז לרבות אישור קיום ביטוחים וערבות בנקאית.

9. יש לי היכולת הפיננסית לעמוד בכל ההתחייבויות בהתאם להוראות שבכל מסמכי המכרז.

10. הצעתי זו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, אני מוסמך לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, ואין כל מניעה משפטית, חוקית, חוזית, רפואית ו/או אחרת לחתימתי על הצעה זו.

11. אין בחתימתי על הצעה זו ובחתימתי על חוזה המכרז ובביצוע ההתחייבויות על פיו, משום פגיעה בזכויות צדדים שלישיים כלשהם.

12. לא הוגש נגדי ו/או נגד מנהל ממנהלי ו/או נגד עובד מעובדי כתב אישום בשל עבירה פלילית שיש עמה קלון, או בעבירה בתחום טוהר המידות.

13. הנני מנהל פנקסי חשבונות ורשומות כנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו-1976. מצ"ב אישור בר תוקף בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק הנ"ל.

14. בידי כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים, על פי כל דין ועל פי התנאים השונים שבמסמכי המכרז, לביצוע התחייבויותיי.

15. אם הצעתי זו תבחר כהצעה הזוכה, הנני מתחייב לקיים את כל הוראות חוזה המכרז בהתאם להוראות ולתנאים שבמסמכי המכרז.

16. הנני מצהיר ומתחייב כי הצעתי זו הוכנה והוגשה על ידי לאחר שבדקתי היטב את ההיקף, המהות והתנאים לביצוע כל ההתחייבויות שיהיה עלי לקיים אם הצעתי תתקבל והמועצה תתקשר עמי בחוזה המכרז.

להלן הצעתי, המתייחסת לדמי ההפעלה ולמטרת ההפעלה:

17. דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי בהתאם לחוזה המכרז הינם

בסך: _____ ₪ בתוספת מע"מ.

ידוע לי כי הסכום המינימלי של דמי השכירות החודשיים עבור הפעלת הסטודיו בבית התרבות בשהם הינו <u>16,900</u> ₪ בתוספת מע"מ וכי הצעה נמוכה מזו עלולה להיפסל על הסף.

ידוע לי כי יהיה עלי לשאת בכל התשלומים הנלווים, לרבות תשלום ארנונה כחוק. וכי אני מתחייב לפעול לרישום הנכס על שמי כ"מחזיק" במועצה המקומית שהם, ואני מתחייב שאשאר רשום כך לאורך כל תקופת ההתקשרות שבין הצדדים. אני מתחייב להציג בפני החברה אסמכתאות לרישומי כ"מחזיק" וזאת תוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי הצדדים לו וכניסתו לתוקף וידוע לי שאם לא אעשה כך מדובר בהפרה של התחייבויותיי על כל המשתמע מכך.

ידוע לי כי כל התאמות או כל שינוי או תוספת במושכר הינה באחריות המציע ובאישור בכתב מראש של החברה לכל התאמה, תוספת או שינוי, כאמור.

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

רצ"ב האישורים והמסמכים הנספחים להצעה, בהתאם להוראות <u>**מסמך 1**</u> למסמכי המכרז:

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

18.2 אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.

18.3 אישור מהמוסד לביטוח לאומי או מרואה חשבון על הפרשת ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם לחוק.

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

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

18.6 ערבות בנקאית לתקופת המכרז.

חתימה וחותמת המציע

_____

שם המציע:_____ מס' עוסק מורשה/חברה:_____

כתובת :_____ מספר טלפון:_____

מספר פקס:_____ כתובת דוא"ל:_____