



החברה הכלכלית שׁוהם בע"מ

מכרז פומבי 08/19

לשכירת חנות בכניסה למתחם מועדון הספורט שוהם

נובמבר 2019

מסמך מס' 1 – תנאים כלליים

החברה הכלכלית שהם - מכרז פומבי מס' 08/19 (להלן: "המכרז")

כללי

1. החברה הכלכלית שהם (להלן: "החברה"), מזמינה בזאת הצעות לשכירת חנות: יחידה – בשטח של 12.5 מ"ר ברוטו.
2. החנות ממוקמת בכניסה למועדון הספורט, (להלן: "המבנה"), במקרקעין הידועים כמגרש 8095 גוש 6858, בשהם (להלן: "המקרקעין"). תשריט החנות (מיקום ושטח) מצ"ב לתנאי המכרז ומסומן – נספח א' (להלן: "המושכר").
3. השוכר יעשה שימוש במושכר לצורך ניהול להפעלת עסק למתן שירותים לבאי המועדון כמו חנות למכירת מוצרים משלימים, כגון: מוצרי ספורט, מוצרי טבע ובריאות, טיפולים אלטרנטיביים, מספרה, קוסמטיקה, ספא, תחנת מוניות, משרד בלבד, התחנה תפעל 24 שעות ביממה וכד' במבנה. השוכר מצהיר מפורשות שלא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת, פרט לשימוש במושכר כאמור. מודגש כי מכירת מוצרים משלימים בהסכם זה הינם כל המוצרים המפורטים בסעיף זה, או כל פעילות אחרת (בהתאם לכל דין) עליה התקבל אישור המשכיר לפעילות מראש ובכתב. יתר תנאי השימוש במושכר יהיו בהתאם לפירוט שבמסמך חוזה ההתקשרות (מסמך 2 למסמכי המכרז- חוזה שכירות). שכירות לדייר משנה תאושר אך ורק בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה השכירות.
4. התשלומים החלים על השוכר מפורטים בהסכם השכירות, וכוללים דמי שכירות, ארנונה, חשמל, ביטוח ותשלומים נוספים כמפורט שם.

תקופת ההתקשרות

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

- 6.1 מסמך מס' 1 – מסמך תנאים כלליים להשתתפות במכרז.
- 6.2 מסמך מס' 2 - חוזי המכרז, על כל נספחיהם. (חוזה שכירות) .
- 6.3 מסמך מס' 3 – נוסח הצעת המשתתף במכרז.

תנאי סף להשתתפות במכרז

7. רשאים להשתתף במכרז מציעים - יחיד ו/או תאגיד – העומדים בתנאי הסף הבאים, ואשר יצרפו יחד עם הצעתם את המסמכים המאמתים זאת:
- 7.1. יחיד ו/או תאגיד המנהלים ספרים כדין, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.

7.2. במקרה של תאגיד, תידרש הגשת העתק תעודת התאגדות ואישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד על מסמכי המכרז.

רכישת מסמכי המכרז:

8. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי החברה הכלכלית שהם, תמורת סך של 500 ₪ אשר לא יוחזרו בשום מקרה. עם רכישת מסמכי המכרז יש למסור לחברה מס' טלפון, מען למשלוח דברי דואר, כתובת דואר אלקטרוני ומס' פקס לקבלת דברי דואר מהחברה במקרה של שינויים במסמכי המכרז או בעת הצורך להעברת הודעות.

הוצאות המכרז

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

שינויים במסמכי המכרז

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

ההצעה ונספחיה

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

11.1. ההצעות במכרז זה יוגשו ע"י המציע על סמך האמור.

11.2. להצעות המשתתפים יצורפו האישורים כדלקמן:

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

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

11.2.3. אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.

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

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

11.2.6. העתק קבלה עבור רכישת מסמכי המכרז.

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

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

11.4. את ההצעות המפורטות בהתאם לכל הדרישות והתנאים שבמסמכי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה בכתובתה רח' האודם 63 שהם

– קומה 3, לא יאוחר מיום 11/12/2019 בשעה 10:00. מסמכי ההצעה יוגשו במעטפה חתומה אשר עליה שם ומספר המכרז בלבד.

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

11.6. פתיחת מעטפות המציעים תבוצע במשרדי המועצה ביום 11/12/2019 בשעה 10:15. כל אדם רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.

בחינת ההצעות

12. ככלל, ההתקשרות בחוזה המכרז לגבי המושכר תיעשה עם מציע שהצעתו תהיה ההצעה הגבוהה ביותר. מציע אשר הגיש הצעות בקשר למספר יחידות ונבחר להיות המציע הזוכה ביותר מיחידה אחת, יוכל להודיע לחברה בתוך 3 ימים מיום קבלת ההודעה על זכייתו באם ירצה לממש את זכייתו בכל היחידות לגביהם הצעתו זכתה, או מספר יחידות נמוך מזה. ככל שלא יודיע המציע הזוכה כאמור, יוכרז המציע כזוכה בהצעה אחת בלבד מתוך אלה אשר להן הגיש את ההצעה הגבוהה ביותר, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. עם זאת, החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לבחור במציע בעל ההצעה הגבוהה ביותר, או באלה שיבואו אחריו משיקולים הקבועים בדיון, לרבות ניסיון עבר לא טוב בעבודה מול החברה, או המועצה או רשויות אחרות.

13. החברה רשאית שלא להתחשב בהצעה שאינה עונה על התנאים הקבועים במסמכי המכרז, או שאינה מתייחסת לאחד או יותר מהתנאים הקבועים בהם.

14. החברה אינה מתחייבת לקבוע הצעה כלשהי להיות ההצעה הזוכה. החברה תהא רשאית לפסול הצעה הכוללת מחיר בלתי סביר או אשר חורג באופן משמעותי **מדמי השכירות המינימאליים שנקבעו** (בהתאם לאמור בסעיף 17 במסמך ג').

15. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל סמכות הנתונה למועצה לפי דין,

סיור מוקדם למציעים ועיון במסמכים

16. סיור מוקדם במבנה ניתן לתאם עם מנהל מועדון הספורט, מר אלון נוי, בטלפון:

050-2076699.

17. ההשתתפות בסיור המוקדם אינה חובה. במסגרת הסיור המקדים תיתן למציעים האפשרות לבקר ולהתרשם מהיחידות, ולבצע בהן את המדידות הנדרשות. המציעים יהיו מנועים מלטעון כל טענה בדבר אי התאמה בין מסמכי המכרז לשטח המושכר בפועל.

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

הודעה על תוצאות המכרז והתקשרות

19. החברה תודיע לכל זוכה במכרז (להלן: "הזוכה") את דבר הזכייה במכתב ו/או בדוא"ל או בפקס.

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

21. החברה תודיע בכתב לשאר המציעים במכרז כי מציע אחר נבחר להיות המציע הזוכה במכרז. אין בהודעת החברה כאמור בכדי לבטל את תוקף ההצעה שהוגשה על ידם וזו תמשיך ותעמוד בתוקפה עד חלוף 120 ימים מיום המועד האחרון להגשת ההצעות. ככל שלא תתקשר החברה עם המציע הזוכה מכל סיבה שהיא, תוכל לעיין בהצעות שהוגשו ולבחור מציע זוכה נוסף תחת המציע שנבחר לראשונה, וזאת בתנאי שהדבר ייעשה, בתוך 120 יום מיום המועד האחרון להגשת ההצעות כאמור לעיל.

הסבת זכויות

22. 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 מראש ובכתב. החברה לא תאפשר למציע להסב את זכויותיו, לבעל עסק אחר, אשר לו היה משתתף מראש במכרז, היה זוכה ככלל לניקוד נמוך, מכל סיבה שהיא. מובהר כי בכל מקרה החברה, רשאית שלא לאשר הסבת זכויות מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

אחריות ושיפוי

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

ביטוח

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

ערבות בנקאית לתקופת המכרז

25. יחד עם הצעותיהם וכחלק בלתי נפרד מהן, ימסרו המציעים לחברה (כל מציע) אישור על ביצוע ערבות בנקאית אוטונומית, על סך 3,000 ₪. נוסח הערבות יהיה כאמור **בנספח ה'** למסמך זה. ערבות זו תעמוד בתוקפה לתקופה של עד 30/04/2020 וצמודה למדד המחירים לצרכן.

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

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

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

נספח ב' למסמך 1-ערבות לתקופת המכרז

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ

ערבות בנקאית אוטונומית

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 3,000 ₪ ובמילים: שלושת אלפים ₪ בלבד (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר עם השתתפותו במכרז מספר 08/19 להשכרת חנות במועדון הספורט בשוהם.
2. הסכום הבסיסי, האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב-15 בחודש - דצמבר שנת 2019 (דהיינו, _____ נקודות) _להלן: "המדד הבסיסי".
אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם לפי המדד החדש.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי.
3. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 30/04/2020 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה עד ליום _____ וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק

מסמך ג' למסמך 1 – נוסח הצעת המשתתף במכרז**לכבוד**

החברה הכלכלית שהם בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: הצעה לשכירת מקרקעין במסגרת מכרז 08/19

1. אני, הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה ויסודית את כל מסמכי המכרז שבנדון (להלן: "מסמכי המכרז"), ולאחר שבדקתי וידועים לי כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הנחוצים לצורך הגשת הצעתי זו, מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:
2. הבנתי והנני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז והצעתי זו מוגשת בהתאם ולא אציג כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה והנני מוותר בזאת מראש על כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כאמור.
3. בדקתי לפני הגשת הצעתי זו, את כל נתונים העובדתיים, 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 התחייבותי, ואין ולא תהיינה לי כל תביעות או דרישות או טענות בעניין זה ואני מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור. יצוין במיוחד כי בדקתי את מבנה המושכר ומדדתי את מידותיו בפועל, לרבות חלקיו המשותפים, כן ניתנה לי אפשרות מלאה וגישה חופשית לבדיקת מצבו התכנוני של המבנה, ומצאתי את כל אלה תואמים את צרכי ועל בסיס כל אלה אני מגיש את הצעתי זו.
4. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז והנני מקבל על עצמי לבצע את חוזה המכרז על כל תנאיהם ובהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
5. הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
6. הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואיננה ניתנת לביטול או לשינוי, והכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
7. אני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו ובקבלתה על ידיכם חוזה מחייב ביני לבינכם.
8. היה והצעתי תתקבל, אני מתחייב להמציא לידיכם בתוך 14 יום ממועד קבלת ההודעה על זכייתי את כל המסמכים ואת כל האישורים, כאמור במסמכי המכרז. כמו כן הנני מתחייב לחתום על חוזה המכרז במועד שייקבע על ידיכם.
9. יש לי היכולת הפיננסית לעמוד בכל ההתחייבויות בהתאם להוראות שבכל מסמכי המכרז.
10. הצעתי זו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, אני זכאי לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, ואין כל מניעה משפטית, חוקית, חוזית, רפואית ו/או אחרת לחתימתי על הצעה זו.
11. אין בחתימתי על הצעה זו ובחתימתי על חוזה המכרז ובביצוע ההתחייבויות על פיו, משום פגיעה בזכויות צדדים שלישיים כלשהם.

12. לא הוגש נגדי ו/או נגד מנהל ממנהלי ו/או נגד עובד מעובדי כתב אישום בשל עבירה פלילית שיש עמה קלון.
13. הנני מנהל פנקסי חשבונות ורשומות כנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו-1976. מצ"ב אישור בר תוקף בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק הנ"ל.
14. בידי כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים, על פי כל דין ועל פי התנאים השונים שבמסמכי המכרז, לביצוע התחייבויות.
15. אם הצעתי זו תבחר הנני מתחייב לקיים את כל הוראות חוזה המכרז בהתאם להוראות ולתנאים שבמסמכי המכרז.
16. הנני מצהיר ומתחייב כי הצעתי זו הוכנה והוגשה על ידי לאחר שבדקתי היטב את ההיקף, המהות והתנאים לביצוע כל ההתחייבויות שיהיה עלי לקיים אם הצעתי תתקבל והמועצה תתקשר עמי בחוזה המכרז.
17. **דמי שכירות מינימאליים:**
מינימום **1,500** ₪ + מע"מ לחודש.
ידוע לי כי במידה והצעתי תיבחר כהצעה הזוכה, תוטל עלי חובת תשלומים נוספים מלבד סכום הצעתי, דוגמת כמפורט בהסכם ותשלומים שונים עבור צריכת שירותים כמפורט שם.
פירוט עיסוקי: _____
פירוט השימוש שיעשה במושכר: _____
18. ידוע לי כי דמי השכירות ישולמו בש"ח, ויוצמדו לשיעור העלייה שבין מדד הבסיס למדד החדש בהתאם להוראות שבחוזה המכרז.
19. רצ"ב האישורים והמסמכים הנספחים להצעה, בהתאם להוראות מסמך 1 למסמכי המכרז:
- 19.1 אישור על ביצוע ערבות בנקאית לתקופת המכרז, כאמור להלן.
- 19.2 אישור תקף על ניהול ספרים כדין, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
- 19.3 אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.
- 19.4 אישור ממוסד לביטוח לאומי או מרואה חשבון על הפרשת ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם לחוק.
- 19.5 לתאגיד - אישור על רישום התאגיד וכן אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.
- 19.6 כל מסמכי המכרז כולל חוזה המכרז על כל נספחיו, כשהם חתומים בכל עמוד ע"י המציע.

חתימת המציע

מסמך מס' 2 - חוזה המכרז – הסכם שכירות

שנערך ונחתם ב ביום בחודש , שנת 2020

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

מצד אחד;

לבין: שם: _____, ת.ז. _____
כתובת: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני;

והואיל: והמועצה המקומית שוהם מסרה את מועדון הספורט ברחוב לפיד 6 גוש 6858 חלקה 1 מגרש 8095 בשהם (להלן גם: "המבנה" ו"המקרקעין" לפי העניין), לתפעול, אחזקה וניהול של החברה הכלכלית שהם בע"מ, שהינה תאגיד עירוני שהוקם על ידי המועצה;

והואיל: והחברה מעוניינת להשכיר לשוכר שטח במושכר בהתאם למפורט בהסכם זה להלן ובתשריט המצורף כ- **נספח א'** סה"כ שטח של 12.5 מ"ר ברוטו. ולהתקשר עימו לצורך כך;

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור את המושכר לתקופה בתנאים ובתמורה, כמפורט בהסכם זה להלן.

והואיל: ולשוכר הובהר כי אפשרויות השימוש במושכר על ידו – בשל היות המושכר מבנה ציבור של הישוב שהם – מוגבלות לעקרונות הקבועים בהסכם זה להלן ולשימושים שיאושרו ע"י המועצה והחברה בלבד;

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

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

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

נספחים

3. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, מחייבים את הצדדים כגוף ההסכם ויפורשו יחד עם ההסכם.
4. נספחי החוזה:
 - 4.1. נספח א' – תכנית המושכר והשטחים הכלולים בו.
 - 4.2. נספח ב' – מפרט טכני, מערכות אבזור וגימור המושכר
 - 4.3. נספח ג' – תרשומת העברת המושכר
 - 4.4. נספח ד' – אישור קיום ביטוחי.
 - 4.5. נספח ה' – ערבות ביצוע

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 יחידה במבנה המשמשת כחנות: יחידה בשטח של 12.5 מ"ר ברוטו, (להלן: "שטח המושכר").
7. המושכר אינו כולל חניות מוצמדות.
8. השוכר מאשר בזאת, כי התקשר עם המשכיר כאמור בהסכם זה, לאחר שבדק ומצא את המושכר מתאים למטרתו ולצרכיו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה בהקשר זה וכן מוותר הוא על כל טענה מחמת פגם או כל טענה אחרת שהיא, למעט פגם נסתר שאינו ניתן לגילוי בבדיקה רגילה וסבירה.
9. הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים בזה כמפורט להלן:
 - 9.1. כי במועד תחילת השכירות עפ"י הסכם זה, אין ולא יהיה כל דייר הזכאי להחזיק במושכר.
 - 9.2. כי השכרת המושכר תהא עבור דמי שכירות כמפורט בהסכם זה ללא תחולת חוקי הגנת הדייר ותקנותיו, קיימים ו/או עתידיים.
 - 9.3. כי השוכר לא שילם ואינו משלם למשכיר כל דמי מפתח באיזו צורה שהיא בקשר עם השכרת המושכר ו/או השיפוצים או השקעות השוכר במושכר, או בכל עניין הקשור בהסכם זה.

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

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

9.6. המשכיר מצהיר כי המושכר נבנה ע"פ היתר בניה כחוק.

מטרת השכירות

10. מטרת השכירות היא שימוש במושכר להפעלת עסק למתן שירותים לבאי המועדון, מסוג ניהול חנות למכירת מוצרים ו/או שירותים משלימים, כגון: מוצרי ספורט, מוצרי טבע ובריאות, טיפולים אלטרנטיביים, מספרה, קוסמטיקה, ספא ו/או תחנת מוניות וכד' במבנה משרד בלבד. התחנה תפעל 24 שעות ביממה

השוכר מצהיר בזאת מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט למכירת מוצרים ו/או שירותים משלימים בהסכם זה "שירותים ומוצרים משלימים" - שימוש לכל פעילות בעלת זיקה לפעילות כאמור של מועדון הספורט אשר תאושר ע"י המשכיר בכתב ומראש ו/או מוגדרת בסעיף 10 לעיל.

זאת, בהתאם לכל דין לרבות דיני התכנון והבניה ורישוי עסקים וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 17, 18 להלן. השוכר מצהיר מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט לשימוש במושכר, כאמור לעיל. באחריות השוכר לבדוק בועדה המקומית ובאגף רישוי עסקים במועצה מהם השימושים והעסקים המותרים והוא יהיה האחראי הבלעדי לוודא כי המושכר והמותר בו תואמים למטרותיו. מובהר ומוסכם כי אין בזהותו של המשכיר או באופי פעילותו הכללית, כדי ליצור מצג כלשהו בעניין זה והשוכר לא יהיה רשאי להעלות כל טענה לרבות להסתמכות בהקשר זה והוא מוותר מראש על כל טענה, כאמור.

תקופת השכירות

11. תקופת השכירות הינה 36 חודשים, החל מיום 01/01/2020 ועד ליום 31/12/2023 (להלן: "תקופת השכירות").

11.1. השוכר לא יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות.

11.2. למרות האמור בס' זה לעיל, יהיה רשאי השוכר לסיים את ההתקשרות עם המשכיר, לפניתם תקופת השכירות, בכפוף למציאת שוכר חלופי שיאושר ע"י המשכיר, בכפוף לתנאים כדלקמן (להלן: "השוכר החלופי"):

11.2.1. השוכר החלופי יעמוד בכל דרישות והוראות הסכם זה עליו חתום השוכר (ככל שחתום), לרבות כל תנאי הסף והתנאים הנדרשים

ממשתתף במכרז מספר 08/19 אשר פורסם על ידי החברה, ולפיו נחתם הסכם התקשרות זה.

11.2.2. השוכר יהיה האחראי הבלעדי למציאת שוכר חלופי ויישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

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

11.2.4. השוכר קיים את כל התחייבויותיו, לפי חוזה זה ובכלל זה, פרע כל חוב ו/או יתרת תשלום, לכל רשות ולכל ספק שירותים ולכל גורם אחר, שנותרו לפירעון בקשר עם המושכר, ביחס לתקופת השכירות של השוכר ועד לתחילת תקופת השכירות של השוכר החלופי.

11.2.5. השוכר החלופי קיבל על עצמו את כל תנאי ההתקשרות לפי חוזה זה, ללא כל סייג והמציא למשכיר את הביטחונות בהתאם לחוזה זה.

11.2.5 מטרת השכירות של השוכר החלופי תאושש ע"י המשכיר.

תקופות אופציה

12. המשכיר יהיה רשאי להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות נוספות של שנה אחת כל תקופה (1+1), בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי (מקסימום 5 שנים). הודעה על מימוש זכותו של המשכיר להארכת תקופת ההתקשרות, אם וככל שתהיה, תישלח לשוכר עד חודשיים (2) לפני סיומה של תקופת ההתקשרות הראשונה וזו שלאחריה, לפי העניין.

13. בתקופת ההארכה יחולו כל הוראות הסכם זה בשינויים המתחייבים.

דמי השכירות

14. דמי השכירות החודשיים אשר ישלם השוכר למשכיר יהיו בסך של _____ ₪ + מע"מ

14.1. דמי השכירות ישולמו, מדי חודש מראש בהמחאות לפקודת החברה הכלכלית שהם בע"מ, כדלקמן:

14.1.1. במועד חתימת ההסכם ימסור השוכר למשכיר 36 המחאות, עבור דמי השכירות לשלוש שנים, כל המחאה בגין חודש שכירות אחד.

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

14.2. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.

14.3. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של פיגור בתשלום דמי השכירות ו/או איזה תשלום אחר אותו יחויב השוכר עפ"י הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר בגין כל פיגור כאמור ריבית אשר תהא הריבית הגבוהה ביותר אותו יגבה באותו זמן בנק לאומי לישראל בע"מ מלקוחותיו בגין משיכת יתר חריגה בלתי מאושרת, וזאת לגבי כל תקופת הפיגור. פיגור

בתשלום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אולם, איחור בתשלום שאינו עולה על 10 ימים, יהווה הפרה לא יסודית של הסכם זה, וישא ריבית פיגורים כמפורט לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות מזכויותיו האחרות של המשכיר עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות איזה דין, וזכות המשכיר על פי האמור לעיל הינה בנוסף לכל סעד אחר לו הוא זכאי מכח הסכם זה ו/או לפי כל דין.

הצמדה

15. דמי השכירות ושאר הסכומים שעל השוכר לשלם למשכיר עפ"י הסכם זה, יהיו צמודים 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 דצמבר 2019.

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

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

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

15.4. מובהר כי בכל מקרה דמי השכירות לא יפחתו בשל שינויים במדד.

התחייבויות השוכר

כללי

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 תוכניות בנין עיר המתייחסות לקרקע, לפרויקט וסביבתו. השוכר מאשר כי מצא את כל הפרטים הנ"ל מתאימים לו ולמטרותיו, לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כלפי המשכיר בגין פרטים אלה. כניסתו של השוכר למושכר תהווה אישור מצדו, כי ראה ובדק את המושכר, את מיקומו ואת השימושים המותרים בו על פי הדין. ונימצא שהמושכר מתאים למטרותיו ולא יהיו לו כל טענות, מכל מין וסוג שהוא, בדבר אי התאמה או מום במושכר ו/או בשימוש המושכר ו/או ניהול עסקו במושכר.

17. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המבנה כולו שייך למועצה מקומית שהם והיא העבירה את הנושא לניהול החברה הכלכלית שהם בע"מ - וכי כמבנה ציבור, עשוי המבנה לשמש לכל מטרה ציבורית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המועצה, וכי הובהר לו כי שימוש במושכר - אם לשימוש עצמי ואם לשימוש ע"י השכרה לשוכרי משנה - מוגבל לסוג השימושים התואם את אופי השימוש במבנה כמבנה ציבור ולאישור המשכיר, אשר יינתן בכתב ומראש לגבי כל שוכר ו/או שוכר משנה.

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

אחזקת המושכר והשימוש בו

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

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 בס' זה, לאחר מתן התראה סבירה לשוכר. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי המשכיר כאמור בסעיף זה, יוחזר על ידי השוכר, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר.

21. השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש במושכר ו/או כל חלק הימנו, באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים עשן, אבק ושאר מפגעים, בשים לב לאופי המושכר והפעילויות במבנה 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 וקלקולים שיתגלו במבנה המושכר, או במערכותיו (חשמל מים וביוב), ובלבד שהליקויים או הקלקולים לא נובעים מעבודות ושינויים שיבוצעו על ידי השוכר, ואינם תוצאה של בלאי רגיל וסביר ואינם תוצאה של מעשי ונדליזם (עליהם יהיה אחראי השוכר כשומר הנכס). השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לתקן על חשבונו כל ליקוי או קלקול או פגם שאינם בגדר בלאי סביר הנובע משימוש רגיל במושכר ו/או הנובעים מחוסר אחזקה נאותה ו/או אחזקה רשלנית של המושכר ע"י השוכר ו/או מי מטעמו.

תשלומים

24. כל תשלומי המסים העירוניים והממשלתיים יחולו על השוכר.

25. השוכר ישא בכל התשלומים אשר ידרשו ספקים שונים המספקים שירותים למושכר, לרבות אגרות, מים (התקנת מונה ע"ח השוכר) וביוב, רישיון עסק וארנונה כחוק, אגרת שילוט, לרבות תשלום חשמל, טלפוניה, תקשורת וכיוצ"ב. חשבון החשמל ישולם ע"י השוכר, ישירות לחב' החשמל על פי קריאת מונה.

גרימת מטרדים ו/או מפגעים

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

איסור שינויים במושכר

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

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

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

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

כניסה למושכר

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

רישיונות והיתרים

32. יהיה זה באחריותו של השוכר בלבד להשיג, על חשבון, את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר בהתאם למטרות השימוש במושכר נקבוע בהסכם זה ולדאוג לקיומם בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

האמור מהווה התחייבות יסודית של השוכר.

33. השוכר ידאג, משך כל תקופת השכירות, לחידוש כל רישיון וגם/או כל היתר הנדרש, לצורך קיום פעילותו במושכר, כך שבמשך כל תקופת השכירות יתנהל כל היבט של פעילותו במושכר בהתאם לתנאי הרישיון ו/או ההיתרים. אי קבלת רישיון ו/או חידוש כל רישיון ו/או היתר כנדרש לא יישמשו צידוק כלשהו לאי מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

34. נדרש השוכר ע"י מי מהרשויות לבצע שינויים במושכר ו/או להתקין בו מתקנים שונים, כתנאי לקבלת רישיון עסק, יהיה חייב לקבל מראש ובכתב את הסכמתו של המשכיר לשינויים או להתקנות דלעיל. היה וכתוצאה מדרישות הרשויות כאמור יתעורר צורך לבצע שינויים במערכות מרכזיות של המושכר או המבנה והמשכיר יסכים לביצוע השינויים כאמור, יהיה המשכיר רשאי לקבוע אם השינויים יבוצעו על ידי השוכר או על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול על חשבון השוכר, והשוכר ישיב למשכיר את הוצאותיו מיד עם דרישה. ככל שיוחלט כי השוכר יהיה רשאי לבצע את השינויים, יעשו השינויים בפיקוח מטעם המשכיר ובהתאם לכל הוראה והנחיה שתינתן לשוכר בעניין זה. מובהר כי ההחלטה בעניין זה, נתונה באופן מוחלט למשכיר לפי שיקול דעתו הבלעדי ולשוכר אל תהיה כל טענה בעניין זה. עוד מובהר, כי המשכיר יהא רשאי לסרב לביצועם של שינויים כאמור ו/או לסרב לאשר התקנות מטעמים סבירים, הנוגעים לבטיחות, למבנה הפרויקט, ומכל טעם סביר וענייני אחר.

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

התאמות ושינויים על ידי המשכיר

36. המשכיר רשאי, ללא צורך בהסכמה כל שהיא מטעם השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת בשטחים המשותפים ו/או בשטחים האחרים שבבעלותו בבניין, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי וכפי שימצא לנכון לעשות מפעם לפעם.

37. השוכר מצהיר כי הוא הביא בחשבון שיקוליו את עובדת היותו של המושכר חלק ממועדון הספורט שהינו מתקן עירוני ציבורי, על כל המשתמע מכך. עוד מצהיר השוכר כי הובא לידיעתו והוא הביא בחשבון שיקוליו כי המשכיר יהיה רשאי לבצע, מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפורים ושיפוצים במועדון הספורט, ככל שיידרש, ואשר יכול שתיגרם הפרעה לשוכר בעטיין של עבודות אלה ולשוכר לא תהיה כל טענה בהקשר זה.

איסור העברת והסבת זכויות

38. השוכר לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק ממנו לאחר, ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במושכר או בחלק ממנו לכל אדם או גוף אחר אלא אם קבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב. מובהר כי המשכיר יהיה רשאי לסרב לכל בקשה להעברת זכויות כאמור, מכל סיבה שהיא – לפי שיקול דעתו הבלעדי – בלא כל צורך לנמק את החלטתו. ככל שהשוכר הינו תאגיד, אזי מובהר כי העברת בעלות במניות התאגיד, תיחשב העברת זכויות, הכפופה לאישורו של המשכיר.

אחריות ושיפוי

39. השוכר יהא אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו, ו/או צד ג' אחר כלשהו, לרבות עסקים הסמוכים למושכר, אשר ייגרמו עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר או מי מטעמו והמשכיר לא ישא בשום אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש כאמור.
40. השוכר יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון או לכל נזק אחר, שייגרם למועצה המקומית 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.
41. היה והמשכיר ייתבע על ידי השוכר, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או צד ג' אחר כלשהו, בגין עילה כלשהי, פלילית, אזרחית, אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו ו/או במילוי התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה, ו/או בכל מעשה או מחדל של השוכר או מי מטעמו או מוזמניו, 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. כל ההוצאות הכרוכות בכל האמור לעיל, יחולו על השוכר.
42. 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.

ביטוח 43.

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

- 43.1 **ביטוח רכוש:** כל הרכוש המצוי במושכר ו/או שיובא על ידי השוכר, יבוטח במלוא ערכו עפ"י הנדרש מעת לעת, בביטוחים המתאימים, הכוללים ויתור על זכות השיבוב נגד החברה הכלכלית שהם, המועצה המקומית שהם, החברות הכלכליות/העירוניות שלה ועובדיהם. הכיסוי: אש מורחב כולל נזקי טבע ורעידת אדמה כולל פריצה.
- 43.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של לפחות:** \$ 1,000,000 לאירוע ו- \$ 2,000,000, לתקופה. הכיסוי יהא בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסה הידועה בשם "ביט". הכיסוי יחול גם בגין מכירת משקאות ומזון ובפוליסה יבוטלו, אם קיימים, חריגי: הרעלה, מכירת מזון ומשקאות.
- 43.3 **ביטוח אחריות מעבידים, בגבולות אחריות של לפחות:** \$ 1,500,000 לעובד, ו- \$ 5,000,000, למקרה ולתקופה. הכיסוי יהא בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסה הידועה בשם "ביט". הכיסוי יחול גם בגין מכירת משקאות ומזון ובפוליסה יבוטלו, אם קיימים, חריגי: הרעלה, מכירת מזון ומשקאות.

מובן שעל ה"שוכר" לשלם למוסד לביטוח לאומי את כל התשלומים המגיעים כחוק, עבור העובדים.

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

- 43.4. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבוטח: "... ו/או החברה הכלכלית שהם ו/או מועצה מקומית שהם ו/או כל חברה או תאגיד עירוני שלה ו/או עובדיה" (+ סעיף אחריות צולבת לגבי פוליסת אחריות כלפי צד שלישי).
- 43.5. הביטוחים הנזכרים לעיל הינם דרישות מינימום בלבד והשוכר רשאי לבצע ביטוחים נוספים כראות עיניו, על מנת לכסות את מלוא אחריותו.
- 43.6. השוכר ישא בלעדית בתשלום סכומי ההשתתפות העצמית.
- 43.7. במעמד חתימת החוזה, השוכר ימציא למשכיר אישור מחברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצ"ב כנספח ב', אשר יכלול בין השאר :

43.7.1. אישור שקיים הסדר לתשלום הפרמיות.

- 43.7.2. אישור שבכל מקרה של שינוי ו/או ביטול הפוליסות – השינוי/הביטול לא ייכנס לתוקף בטרם חלפו 60 יום ממועד מתן הודעה על כך במכתב רשום גם למבוטח וגם למשכיר.
- 43.7.3. השוכר מתחייב להמציא למשכיר אישור חדש, לפחות 15 יום לפני תום תוקפו של כל אישור.
- 43.8. השוכר מתחייב למלא בקפדנות אחר כל דרישות והתנאות הפוליסות וכן בעקבות מקרה ביטוח להודיע על כך מיידית למשכיר וכן לפעול למימושן של הפוליסות.

בטחונות

44. לשם הבטחת ביצוען של כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה (לרבות, אך לא רק, הבטחת פינוי המושכר על ידי השוכר במועד, הבטחת הוצאות המשכיר במקרה של אי עמידה בהתחייבויות השוכר, בין השאר בגין נזקים למושכר, הבטחת תשלום דמי שכירות וכל תשלום אחר בגין השימוש ואחזקת המושכר), וכן כל חלק מהן, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מותנית, על סך של 5,250 ₪ בהתאם לנוסח המצ"ב **כנספח ה'** עבור היחידה המושכרת. הערבות תהיה בתוקף לפחות, עד 60 יום לאחר תום תקופת השכירות.

סיום השכירות

45. בתום תקופת השכירות או בתום תקופת או תקופות האופציה, לפי העניין, על השוכר לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר, כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, כולל תיקוני קיר וצבע ולפחות באותו מצב שקיבל אותו מהמשכיר במועד החתימה על ההסכם.
46. במקרה והשוכר לא יפנה את המושכר בתוך 15 ימים מן המועד בו היה עליו לפנותו בהתאם להסכם זה, יהיה המשכיר, או הבא מטעמו, רשאי להיכנס למושכר בכל עת ובכל דרך שהיא ולתפוס את החזקה במושכר ללא ערעור או התנגדות מצד השוכר ויהיה רשאי לסלק את חפצי השוכר ואת חפצי כל אחד אחר מן המושכר ולאחסנם במקום שימצא לנכון ולחייב את השוכר בכל ההוצאות שהתחייב בהם המשכיר בגין הפינוי, תפיסת החזקה במושכר, הוצאת החפצים ואחסנתם כאמור, מבלי שישא המשכיר באחריות כלשהי. כמו כן, יהא המשכיר רשאי במקרה

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

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

סיום מוקדם של ההתקשרות ופינוי המושכר

48. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות המשכיר עפ"י הסכם זה, ובנוסף לכל הסעדים הקבועים בו ובכל 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 פינוי המידי של השוכר מהמושכר, לא לפני שמסר התראה בכתב של 15 יום לשוכר לתיקון ההפרה:

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

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

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

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

48.5. אם יוטלו עיקולים על חשבוניות הבנק של השוכר ו/או על נכסיו והם לא יוסרו ויבוטלו בתוך 14 ימים.

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

48.7. אם השוכר לא יפתח את העסק למשך תקופה של 14 ימים ומעלה ברציפות.

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

פיצוי מוסכם

49. השוכר מתחייב לשלם למשכיר עבור כל יום של אחר בפינוי המושכר והחזרתו למשכיר – אם לאחר סיום מוקדם של ההתקשרות כאמור ואם לאחר סיום תקופת השכירות במועדה – פיצוי מוסכם בש"ח השווה בערכו לדמי שכירות בגין שלושה ימי שכירות של המושכר (מחושבים באופן יחסי מדמי השכירות החודשיים), עבור כל יום איחור, כאמור. האמור לעיל יחול רק לגבי אחר שמעל 3 ימים מהמועד שנקבע לפני המושכר. הפיצוי עפ"י סעיף זה הינו בנוסף לזכויותיו של המשכיר בהתאם לכל תרופה העומדת לזכותו עפ"י כל דין ובנוסף לכל האמור בהסכם זה.

הפרה ופיצוי מוסכם

50. הסעיפים המפורטים להלן הינם סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה: המבוא, 5, 9, 10, 11, 14, 16, 17-25, 27-30, 32-34, 38, 39-42, 43, 46, 48, 49.
51. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המשכיר יהיה רשאי לנכות או לקזז מתוך הערבות הנ"ל או לזקוף עליה כל סכום המגיע לו מאת השוכר ו/או שתשלומו מוטל על השוכר בהתאם לתנאי הסכם זה.
52. הערבות הבנקאית, תושב לידי השוכר לאחר שיהא ברור למשכיר כי השוכר מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, פינה את המושכר והחזירו במצב תקין כאמור בהסכם זה ושילם את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה. רק לאחר ובכפוף לכל האמור, יהא השוכר זכאי להשבת הערבות הבנקאית לידי.
53. אין באמור באיזו מהוראות סעיף זה כדי לפגוע באופן כלשהו בזכויותיו של המשכיר לפי כל דין, לרבות זכותו לאכיפת ההסכם ו/או לדרישת פיצויים גבוהים יותר, באם יהיו כאלו. האמור לעיל בא להוסיף על זכויות המשכיר ולא לגרוע מהן.
54. מימש המשכיר את הערבות מכל סיבה שהיא, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר, תוך 7 ימים מיום דרישה, ערבות בנקאית חדשה במקומה של הערבות שחולטה.
55. מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהמצאת ערבות בנקאית כאמור לעיל.

שונות

56. אי מימוש זכות כלשהי על ידי המשכיר או אי העלאת טענה על ידי המשכיר כנגד הפרה כלשהי מצד השוכר, לא יחשבו כוויתור מצד המשכיר, על כל טענה ו/או זכות.
57. תנאי לתוקפו של כל שינוי ו/או ויתור ו/או השלמה של הוראה מהוראות הסכם זה, יהיה ביצועו בכתב וחתימתו כדין ע"י הצדדים.
58. במידה והשוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר להמציא במעמד החתימה על הסכם זה, פרוטוקול משיבת דירקטוריון השוכר כשהוא מאושר ע"י עו"ד המאשר התקשרות השוכר בהסכם שכירות זה.

הודעות

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

התדיינות

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

נספח א' - תשריט המושכר

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ

יחידה להשכרה, מועדון ספורט שהם

נספח ב'- מפרט טכני

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ

מפרט טכני – מערכות אבזור וגימור המושכר

1. ריצוף גרניט פורצלן
2. תקרה אקוסטית
3. הכנה למיזוג אויר
4. הכנות וחיבורי חשמל
5. דלת כניסה זכוכית

נספח ג'- תרשומת העברת המושכר

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ

ביום _____ הועבר המושכר לשוכר בהתאם לעקרונות שפורטו בהסכם על
נספחיו

הערות:

שני הצדדים מאשרים בזאת את ההעברה

השוכר

החברה הכלכלית שהם בע"מ

נספח ד' - אישור עריכת ביטוח

לכבוד

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

רח' האודם 63 ת.ד 1 שהם 6080363

פקס: 03-9723056

שם המבוטח: _____

כתובת המבוטח: _____

1. הננו מאשרים בזאת כי בוצעו על ידנו הביטוחים עפ"י המפורט בהמשך, בגין מכרז 08/19 לשכירת יחידה/משרד/ במועדון ספורט שהם, בכתובת רחוב הלפיד 6, שהם

2. נשוא אישור זה:

חנות, יחידה בשטח של 12.5 מ"ר, לפי חוזה שכירות מיום:

3. תקופת הביטוח: מ- _____ עד _____

4. פירוט הביטוחים:

4.1 ביטוח רכוש: כל הרכוש המצוי במושכר ו/או שיובא על ידי השוכר, מבוטח במלוא ערכו עפ"י הנדרש מעת לעת.

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

השתתפות עצמית: _____

- נזקי טבע - 5% מתגמולי הביטוח אך לא פחות מ \$ -6,500 לארוע.

- רעידת אדמה - 10% מסכום הביטוח אך לא פחות מ \$ -5,000 לארוע, ולא יותר מ \$ -500,000 סה"כ.

- כל נזק אחר - \$ -1,000 לארוע.

4.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של:

\$ _____ למקרה ו- \$ _____ לתקופה

(לפחות: - \$ 000,000,1 למקרה ו- \$ 000,000,2 לתקופה).

רק אם ה"שוכר" עוסק במכירת מוצרי מזון:

4.2.1 הכיסוי חל בגין מכירת משקאות/מזון, ומהפוליסה יבוטלו חריגי: "הרעלה, מכירת מזון/משקאות, אחריות המוצר".

4.2.2 הכיסוי בגין מכירת משקאות/מזון חל גם עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים התש"מ – 1980.

השתתפות עצמית: \$ _____ לאירוע.

4.3 ביטוח אחריות מעבידים בגבולות אחריות של:

\$ _____ לעובד ו- \$ _____ למקרה ולתקופה

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

השתתפות עצמית: \$ _____.

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

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

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

7. הביטוחים הנ"ל הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערכים ע"י "המזמינה", אשר לא תידרש להפעיל את ביטוחיה.

8. באישור זה "המזמינה" משמע: החברה הכלכלית שהם ו/או המועצה מקומית שהם ו/או כל החברות הכלכליות/העירוניות שלה.

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

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

בכבוד רב,

חברה לביטוח בע"מ _____

נספח ה' - ערבות בנקאית

לכבוד

החברה הכלכלית שהם בע"מ

ערבות בנקאית אוטונומית

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 5,250 ₪ ובמילים חמשת אלפים מאתיים וחמישים ₪ בלבד (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר למכרז 08/19 להשכרת חנות בבניין מועדון הספורט, רחוב הלפיד 6 בשהם.
2. הסכום הבסיסי, האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב-15 בחודש דצמבר שנת 2019 (דהיינו, _____ נקודות) _להלן: "המדד הבסיסי".
אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם לפי המדד החדש.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי.
3. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 28/02/2024 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה עד ליום 28/02/2024 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____