

מסמך מס' 1- תנאים כלליים

החברה הכלכלית שהם בע"מ
מכרז פומבי מס' 03/2020 לשכירת משרד (יחידה 10), הנמצא במבנה מועצה
מקומית שהם, קומה 3 ברחוב האודם 63, שהם (להלן: "המכרז")

כללי

1. החברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן: "החברה"), מזמינה בזאת הצעות לשכירת משרד (יחידה 10), הנמצא ברח' האודם 63 במבנה בקומה 3 (להלן: "המבנה"), הידוע כמגרש 5401 בשהם, ובהתאם לשימושים לפי תב"ע גז/במ9/9 (להלן: "המקרקעין"). תשריט המשרד המסומן כיחידה 10 (מיקום ושטח) מצ"ב לתנאי המכרז כנספח א' (להלן: "המושכר" או "המשרד").
2. השוכר יעשה שימוש במושכר לצורך ניהול משרד בלבד. יתר תנאי השימוש במושכר יהיו בהתאם לפירוט בחוזת ההתקשרות (מסמך 2 למסמכי המכרז- חוזת שכירות וחוזת ניהול).
3. מובהר כי הואיל והמושכר מצוי במבנה המשרדים של המועצה מטעמי התאמה ו/או נוחות של המועצה ו/או החברה, תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לסרב לבחור בכל הצעה אף אם תהא ראויה להיבחר כהצעה הזוכה. על כל משתתף במכרז להביא אפשרות זו בחשבון. 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. ככלל, ההתקשרות בחוזת המכרז לגבי המושכר תיעשה עם מציע שהצעתו תהיה ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר. עם זאת, החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לבחור במציע בעל הניקוד הגבוה ביותר משיקולים הקבועים בדיון.
5. **שכירות משנה** – מתן אישור שכירות לדייר משנה תאפשר, מסור לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. אישור שכירות משנה, אם וככל שתאושר, יהיה אך ורק בהתאם לתנאים הקבועים בחוזת השכירות. שכירות לדיירי משנה תאושר, אם תאושר, אך ורק לשוכרים בעלי רמת ניקוד זהה לזו של המציע הזוכה וזאת רק לאחר קבלת אישור בכתב.
6. התשלומים החלים על השוכר מפורטים בהסכם השכירות, וכוללים דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה, חשמל, מזגנים, ביטוח ותשלומים נוספים – הכל, כמפורט בהסכם.

תקופת ההתקשרות

7. תקופת השכירות והשימוש במשרד לפי מכרז זה הינה למשך 36 חודשים. החברה רשאית להאריך עפ"י שיקול דעתה הבלעדי את תקופת השכירות בתקופת אופציה בת 24 חודשים (סה"כ 24 חודשים) (להלן: "האופציה").
- מודגש כי האופציה הינה של החברה בלבד והשוכר יחשב כמי שהסכים, מראש, להארכה, או לאי הארכה, של תקופת השכירות במידה שהחברה תממש את זכות האופציה.

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

9. מסמכי המכרז הם:

9.1. מסמך מס' 1 – מסמך תנאים כלליים להשתתפות במכרז.

9.2. מסמך מס' 2 - חוזה המכרז, על נספחיו (חוזה שכירות)

9.3. מסמך מס' 3 – נוסח הצעת המשתתף במכרז.

תנאי סף להשתתפות במכרז

10. רשאים להשתתף במכרז מציעים - יחיד ו/או תאגיד – העומדים בתנאי הסף הבאים, ואשר יצרפו יחד עם הצעתם את המסמכים המאמתים זאת:

10.1. יחיד ו/או תאגיד המנהלים ספרים כדון, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים, והמנהלים עסק או עוסקים באחד התחומים ו/או העיסוקים המפורטים במסמכי המכרז

10.2. מחיר המינימום ליחידת משרד במכרז זה בהתאם למפורט בנוסח הצעת המשתתף במכרז. הצעה במחיר נמוך ממחיר זה תיפסל.

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

10.4. במקרה של מציע שהינו תאגיד, תידרש ערבות אישית של בעלי המניות.

רכישת מסמכי המכרז

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

הוצאות המכרז

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

שינויים במסמכי המכרז

13. החברה תהיה רשאית לערוך שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. שינויים ו/או תיקונים כאמור, יכול שייעשו ביוזמת החברה ו/או 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, או בפקס למספר שיימסר על ידי המציע.

ההצעה ונספחיה

14. הצעות המשתתפים במכרז תוגשנה על גבי הטפסים המסומנים **כמסמך מס' 3** למסמכי המכרז.
- 14.1. להצעות המשתתפים יצורפו האישורים והמסמכים כדלקמן:
- 14.1.1. ערבות בנקאית לתקופת המכרז, כאמור להלן.
- 14.1.2. אישור תקף על ניהול ספרים כדין, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
- 14.1.3. אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.
- 14.1.4. לתאגיד - אישור על רישום התאגיד וכן אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.
- 14.1.5. את כל מסמכי המכרז כולל חוזה המכרז על כל נספחיו, כשהם חתומים בכל עמוד ע"י המציע.
- 14.1.6. העתק קבלה עבור רכישת מסמכי המכרז.
- 14.1.7. במסגרת ההצעה יפרט המציע מהי פעילותו העסקית/המקצועית, ומהו השימוש המבוקש 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 ממשד המשפטים, רופא יגיש רשון מטעם משרד הבריאות וכך הלאה).
- 14.2. תוקף ההצעה יהיה ל – 120 יום מהמועד האחרון להגשת המכרז ותישאר בתוקפה עד למועד זה אף לאחר בחירת מציע זוכה ו/או החזרת ערבות לתקופת המכרז.
- 14.3. את ההצעות המפורטות בהתאם לכל הדרישות והתנאים שבמסמכי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה הכלכלית שהם בע"מ, בכתובת רח' האודם 63 שהם, קומה ג', לא יאחר מיום **10/05/2020** בשעה **09:45**. מסמכי ההצעה יוגשו במעטפה חתומה אשר עליה שם ומספר המכרז בלבד.
- 14.4. על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לכל מסמכי המכרז שיוגשו על ידו כשהם חתומים על ידו, את כל המסמכים והאסמכתאות שנדרשו במסמכי המכרז.
- 14.5. פתיחת מעטפות המציעים תבוצע במשרדי החברה ביום **10/05/2020** בשעה **10:00**. כל אדם רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.

בחינת ההצעות

15. החברה רשאית שלא להתחשב בהצעה שאינה עונה על אחד התנאים, כולם או מקצתם ו/או על תנאי הסף הקבועים במסמכי המכרז.
16. החברה אינה מתחייבת לקבוע או לקבל הצעה כלשהי להיות ההצעה הזוכה. החברה תהא רשאית לפסול הצעה הכוללת מחיר בלתי סביר או אשר חורג באופן משמעותי מעל או מתחת לאומדן.

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

סיור מוקדם למציעים ועיון במסמכים

19. סיור מוקדם במבנה ייערך בנוכחות נציג החברה, יש לתאם בטלפון: 03-9724721, 03-9723035
20. ההשתתפות בסיור המוקדם אינה חובה. במסגרת הסיור המקדים תינתן למציעים האפשרות לבקר ולהתרשם מהנכס, ולבצע בו את המדידות הנדרשות. המציעים יהיו מנועים מלטעון כל טענה בדבר אי התאמה בין מסמכי המכרז לשטח המושכר בפועל. הנכסים מושכרים במצבם הנוכחי (As Is), וזאת "בניכוי" השקעות, שדרוגים וכל שינוי אחר שבוצעו ע"י "השוכר הקודם/הקיים" (ככל שהוחלט ע"י המשכיר כי שינויים כאמור יפורקו), ולא תתקבל כל טענה מהמציע שהצעתו תתקבל בקשר עם מצב הנכס.
21. כל מציע, אשר לא ייקח חלק בסיור, יהא מנוע להעלות כל טענה ביחס למושכר, לרבות בדבר שטח המשרד ו/או ביחס למתקנים השונים, דרכי הגישה אליו, מצבו הפיזי וכל טענה אשר ניתן היה לקבל הבהרות ביחס אליה בעת סיור המציעים.
22. 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

23. החברה תודיע לזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") את דבר הזכייה במכתב שישלח בדואר אלקטרוני ו/או בפקס.
24. על הזוכה מוטלת החובה להשלמת ערבות לתקופת החוזה ואישור קיום ביטוחים תוך 10 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר זכייתו, בהתאם להוראות כל מסמכי המכרז.
25. 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 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 בהתאם לקריטריונים הקבועים במסמכי המכרז תחת המציע שנבחר לראשונה, וזאת בתנאי ויעשה הדבר בתוך 120 יום מיום המועד האחרון להגשת ההצעות כאמור לעיל.

הסבת זכויות

26. 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 תהיה רשאית לסרב מכל

סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי. אין בכל דבר האמור במסמכי מכרז זה או בהסכם, כדי לחייב את החברה להסכים למתן אישור לשוכר משנה גם אם הוא עומד בכל התנאים והדרישות, לרבות בתנאי הניקוד כנדרש מבחינת עיסוק או מחיר.

אחריות ושיפוי

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

ביטוח

28. הזוכה במכרז ירכוש ביטוחים, בהתאם להוראות חוזה המכרז בנספח ג.

ערבות בנקאית לתקופת המכרז

29. יחד עם הצעתו וכחלק בלתי נפרד ממנה, ימסור המציע לחברה ערבות בנקאית אוטונומית, על סך 10,000 ₪. נוסח הערבות יהיה כאמור **בנספח ב'** למסמך זה.

ערבות זו תעמוד בתוקפה לפחות עד לתאריך 31/08/2020.

29.1. 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.

29.2. במועד חתימת החברה על חוזה המכרז, תוחזר לזוכה הערבות הבנקאית לתקופת 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.

איתן פטיגרו, ראש המועצה המקומית שוהם
יו"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 10,000 ₪ ובמילים עשרת אלפים ₪ בלבד (להלן: "הסכום הבסיסי"), שתדרשו מאת המבקש בקשר עם השתתפותו במכרז מספר 03/2020 להשכרת משרד (יחידה 10) בבניין המועצה המקומית שהם.
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.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31/08/2020 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה או לפקס: _____ עד ליום 31/08/2020 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

מסמך מס' 2- חוזה המכרז

שנערך ונחתם ביום לחודש, שנת 2020

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

מצד אחד;

לבין: שם: _____
כתובת: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל והחברה הכלכלית שהם בע"מ (להלן גם "המשכיר") היא הגוף המנהל את הנכסים במבנה בניין המועצה הנמצא ברח' האודם 63 בשהם; (להלן: "המבנה"), על המקרקעין הידועים כמגרש 5401 ובמגרש על פי תב"ע גז/במ9/9 (להלן: המקרקעין);

והואיל והמועצה עושה שימוש בקומה הראשונה ובקומה השנייה במבנה ברחוב האודם 63 שוהם לצרכיה, ומעוניינת להשכיר לשוכר יחידה בקומה השלישית במבנה (משרד יחידה מס' 10 + חלק יחסי בשטחים המשותפים); בהתאם למפורט בהסכם זה להלן ובתשריט נספח א' (להלן: "המושכר");

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

והואיל ולשוכר הובהר כי אפשרויות השימוש במושכר על ידו – בשל היות המושכר חלק מבניין המועצה של היישוב 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:

מבוא

1. כל האמור במבוא להסכם זה וכן האמור במסמך מס' 1 (מסמך התנאים הכלליים למכרז) 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 יחידת משרד מספר 10 בקומה השלישית במבנה ברחוב האודם 63, כמתואר בתשריט **נספח א'**, בצירוף חלק יחסי בחלק המשותף אשר כולל מבואה מסדרון, גרם מדרגות וחדרי שירותים למבנה ברחוב האודם 63 (יש לסמן את היחידה הנבחרת) כמתואר בתשריט **נספח א'**, (להלן: "**שטח המושכר**").

7. המושכר אינו כולל חניות מוצמדות. המשכיר יוכל לעשות שימוש בחניון הפתוח של המבנה (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.

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 עבור דמי שכירות כמפורט בהסכם זה ללא תחולת חוקי הגנת הדייר ותקנותיו, 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 ככל שיתבצעו במושכר יהיו רכושו הבלעדי של המשכיר. המשכיר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לדרוש מהשוכר כי השינויים 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 המצב למצב בו היה הנכס 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.

מטרת השכירות

11. מטרת השכירות היא שימוש במושכר לניהול משרד/מרפאה בהתאם לסוג העסק שלגביו הוצעה הצעתו במכרז בלבד. השוכר מתחייב בזאת מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט לשימוש כמשרד כאמור במסמך 1 – תנאים כלליים, וכי תנאי להשכרת כל שטח שהוא בתחומי המושכר לשוכר משנה כלשהו, יהיה התחייבותו המפורשת בכתב לעשות שימוש במושכר לניהול משרד, בהתאם למחויבות השוכר לפי הסכם זה. בהסכם זה: **שימוש לניהול משרדים** - השכרת המושכר לשימוש משרדי אשר יאושר על ידי המשכיר בכתב ומראש, טרם ההתקשרות.

תקופת השכירות

12. תקופת השכירות הינה 36 חודשים, החל מיום **01/06/2020** ועד ליום **31/05/2023** (להלן: "**תקופת השכירות**").

- 12.1. השוכר לא יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות.
- 12.2. השוכר יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות עם המשכיר, לפי תום תקופת השכירות, בכפוף למציאת שוכר חלופי שיאושר מראש ע"י המשכיר, (להלן: "השוכר החלופי") בכפוף לתנאים כדלקמן:
- 12.3. השוכר החלופי עומד בכל דרישות והוראות הסכם זה והסכם הניהול עליו חתום השוכר, לרבות כל תנאי הסף והתנאים הנדרשים ממשותף במכרז מספר **03/2020** אשר פורסם על ידי החברה, ולפיו נחתם הסכם התקשרות זה.
- 12.4. השוכר יישא בכל נזק הוצאה ועלות שייגרמו למשכיר, כתוצאה מקיצור תקופת השכירות כאמור ו/או ההתקשרות עם השוכר החלופי.
- 12.5. השוכר קיים את מלוא התחייבותיו 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.
- 12.6. מטרת השכירות של השוכר החלופי תהא לשימוש משרדים בלבד, והכל לפי אישור החברה ולפי שיקול דעתה.

13. תקופת האופציה

החברה רשאית להאריך עפ"י שיקול דעתה הבלעדי את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 24 חודשים (להלן: "**האופציה**"). מודגש כי האופציה הינה של החברה בלבד והשוכר יחשב כמי שהסכים להארכה של תקופת השכירות במידה והחברה תממש את זכות האופציה.

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

דמי השכירות

14. דמי השכירות החודשיים אשר ישלם השוכר למשכיר יהיו בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ.
- 14.1. דמי השכירות ישולמו מדי חודש בהמחאות מראש לפקודת **החברה הכלכלית שהם בע"מ**, כדלקמן:
- 14.1.1. במועד חתימת ההסכם ימסור השוכר למשכיר 36 המחאות, עבור דמי השכירות לתקופת השכירות, כל המחאה בגין חודש שכירות אחד.
- 14.1.2. דמי השכירות בגין תקופת האופציה (אם תהיה כזאת), ישולמו ב – 24 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 ודמי הניהול 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.

הצמדה

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 **דצמבר 2019** "**המדד החדש**" המדד שיפורסם ויהיה ידוע ביום התשלום בפועל של כל סכום וסכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, לרבות דמי השכירות.
- 15.2. דמי השכירות יוצמד לשיעור **העלייה** (בלבד) 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 בע"מ.

הצהרות והתחייבויות 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 הנכס במצב המתאים לשימוש וזי הנכס מושכר במצבו הנוכחי, וזאת "בניכוי" השקעות, שדרוגים וכל שינוי אחר שבוצעו ע"י "השוכר הקודם/הקיים" (ככל שהוחלט ע"י המשכיר כי שינויים כאמור יפורקו), 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. 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 מנוהל על ידי המועצה המקומית שהם - וכי כמבנה ציבור, עתיד המבנה לאכלס את משרדי המועצה ולשמש לכל מטרה ציבורית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המועצה, וכי הובהר לו כי שימושו במושכר – אם לשימוש עצמי ואם לשימוש ע"י השכרה לשוכרי משנה ככל שיאושר – 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, 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 משרדו פרסומים שונים למטרות אלה, והכל תוך שמירה על אופיו הייחודי של המבנה כמבנה ציבור.

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 מטעמן 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 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 כל חלק הימנו, באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים עשן, אבק ושאר מפגעים החורגים ממסגרת הסבירות, בשים לב לאופי המושכר בכלל ואופי סביבתו הקרובה בפרט.

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, ואשר הינם ליקויים שאינם נובעים משימוש בלתי סביר וזהיר של השוכר ובמהותם הינם קלקולים הנובעים מבלאי עקב שימוש רגיל ומתמשך. אחריות זו לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שיבוצעו שלא באמצעות המשכיר (גם אם ניתנה הסכמת החברה 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 משימוש רשלני של השוכר.

תשלומים

25. תשלומי מסים עירוניים וממשלתיים יחולו על השוכר.
26. השוכר יישא בכל התשלומים אשר ידרשו ספקים שונים המספקים שירותים למושכר, לרבות חשמל, טלפוניה, תקשורת וכיוצ"ב. חשבון החשמל ישולם ע"י השוכר, ישירות לחב' החשמל על פי קריאת מונה ו/או עפ"י קריאת מונה פנימי.

גרימת מטרדים ו/או מפגעים

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

איסור שינויים במושכר

28. 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.
29. 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.
30. ניתנה רשות כאמור לגבי תוספות ו/או שינויים של קבע כאמור, תהיה החברה רשאית, בתום תקופת השכירות, להחליט ששנויים 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 - 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. שום תוספת או שיפוץ שיבוצעו במושכר לא תחשב כתמורה או תוספת תמורה שקבלה החברה בגין המושכר.
31. השוכר מתחייב, כי כל עבודה ו/או פעולה אשר תבוצע על ידו או על ידי מי מטעמו, תבוצענה מבלי שיגרמו מטרד לחברה ו/או למועצה ו/או לשוכרים אחרים במבנה ו/או לכל משתמשי המבנה ו/או לציבור המבקרים בו וכל ביצוע עבודות השינויים יבוצעו בתיאום עם החברה ועם חברת הניהול. 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 בצע העבודות הנ"ל, אם יגרם נזק כזה.

כניסה למושכר

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

רישיונות והיתרים

33. השוכר מתחייב להשיג, בעצמו ועל חשבון, 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. 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 יישמשו צידוק כלשהו לאי מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ולא יפטרו את השוכר בשום נסיבות, מהתחייבויותיו.

34. נדרש השוכר ע"י הרשויות לבצע שינויים במושכר ו/או להתקין בו מתקנים שונים, כתנאי לקבלת רישיון עסק, יהיה חייב לקבל מראש ובכתב את הסכמתו של המשכיר לשינויים או להתקנות דלעיל. היה וכתוצאה מדרישות הרשויות כאמור יתעורר צורך לבצע שינויים במערכות מרכזיות של הפרויקט והמשכיר יסכים לביצוע השינויים כאמור, יבוצעו השינויים על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול על חשבון השוכר, והשוכר ישיב למשכיר את 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 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, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי וכפי שימצא לנכון לעשות מפעם לפעם, ובלבד שלא יהיה בביצוע השינוי או התוספת משום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לשימוש במושכר ו/או שהשינוי או התוספת לא ימנעו המשך שימוש סביר במושכר.

התקשרות עם שוכרי משנה

37. השוכר לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק ממנו לאחר, למעט השכרת המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה בכפוף ובהתאם לכל הוראות הסכם זה 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.

38. מובהר בזאת כי כל התחייבויות השוכר כלפי המשכיר, הינן עצמאיות ובלתי תלויות במילוי התחייבויות שוכר או שוכרי משנה במושכר, כלפיו.

38.1. השוכר מתחייב בזאת כי כל התקשרויותיו עם שוכרי משנה כלשהם במושכר, יהיו בכפוף ובהתאם לכל תנאיו ודרישותיו של הסכם זה, באופן שיבטיח כי כל חיוב מחיוביו יחול גם על כל שוכרי המשנה מטעמו. מובהר ומודגש בזאת כי בכל מקרה ובכל מצב, ואף אם תאשר החברה העברת המושכר לשוכר משנה, ימשיכו ויחולו חובות המשכיר על פי הסכם זה כלפי החברה, וזה יישא באחריות מלאה וישירה כלפי המשכיר לקיום כל התחייבויות השוכר ו/או שוכר המשנה.

38.2. מובהר בזאת כי כל שימוש במושכר, אשר יעשה בניגוד להוראות הסכם זה על ידי שוכר משנה, ייחשב לצורך הסכם זה כשימוש של השוכר בניגוד להוראות הסכם זה, ויזכה את המשכיר בכל תרופה, ישירות כלפי השוכר, לה הוא זכאי לפי הסכם זה ולפי כל דין.

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 יישא בשום אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש כאמור.

40. ה"שוכר" יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון או לכל נזק אחר, שייגרם למועצה מקומית שהם ו/או לחברות העירוניות שלה ו/או לגוף אחר מטעמן ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או מחלל 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, מבקרו, מוזמניו ו/או צד ג' אחר כלשהו, בגין עילה כלשהי, פלילית, אזרחית, אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו ו/או במילוי התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה, יהא חייב השוכר לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יחויב לשלם כאמור לעיל ובהוצאות שנגרמו למשכיר בקשר עם הטיפול בתביעה. 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.

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.

43. מובהר בזה כי השוכר לא יהא אחראי לנזק שייגרם על ידי המשכיר או מי מטעמו לרבות עקב בניה לקויה שבוצעה ע"י המשכיר או מי מטעמו.

44. ביטוח

דרישות והוראות הביטוח הינם כמפורט בנספח ג ובנספח ג1 (אישור עריכת ביטוח) המצ"ב.

בטחונות

45. 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, דמי ניהול וכל תשלום אחר בגין השימוש ואחזקת המושכר), וכן כל חלק מהן, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות בנקאית, על סך של 5 חודשי שכירות כולל מע"מ בהתאם לנספח ב' (להלן: "הבטוחה" ו/או "הערבות").

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

סיום השכירות

47. 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.

48. 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.

49. 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, דמי ניהול, 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 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

50. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות המשכיר עפ"י הסכם זה, ובנוסף לכל הסעדים הקבועים בו, מוסכם בזה כי קרות אחד או יותר מן המקרים הבאים ייחשב להפרת תנאי יסודי בחוזה זה אשר בגינו יהיה המשכיר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא את יחסי השכירות עפ"י חוזה זה לקצם ולדרוש את פינוי המייד של השוכר מהמושכר, לאחר שמסר לשוכר התראה בכתב של 15 יום לתיקון ההפרה:

- 50.1. 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.
- 50.2. אם תוסבנה זכויות השוכר במושכר, כולן או חלקן, שלא עפ"י האמור בחוזה זה.
- 50.3. אם יוטל עיקול על נכס מנכסי השוכר, לרבות כספים, והעיקול לא בוטל והוסר בתוך 30 ימים.
- 50.4. אם ימונה לשוכר כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) והמינוי לא יבוטל תוך 30 יום.
- 50.5. אם תוגש בקשה לפירוק או למתן צו קבלת נכסים נגד השוכר והיא לא תבוטל תוך 60 יום.
- 50.6. אם השוכר ינהל במושכר עסק שלא בהתאם למטרות השכירות.
- 50.7. אם השוכר לא יפתח את עסקיו בתקופה של 14 ימים ברציפות.
- 50.8. 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

51. השוכר מתחייב לשלם למשכיר עבור כל יום של אחר בפינוי המושכר והחזרתו למשכיר – אם לאחר סיום מוקדם של ההתקשרות כאמור ואם לאחר סיום תקופת השכירות במועדה – פיצוי מוסכם בש"ח השווה בערכו לדמי שכירות בגין שלושה ימי שכירות של המושכר עבור כל יום איחור, כאמור. הפיצוי עפ"י סעיף זה הינו בנוסף לזכויותיו של המשכיר בהתאם ולכל תרופה העומדת לזכותו עפ"י כל דין ובנוסף לכל האמור בהסכם זה.

כוח עליון

52. 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 יכונן 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.

53.

הפרה ופיצוי מוסכם

54. הסעיפים המפורטים להלן הינם סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה: 11, 12, 14, 19-22, 25-28, 31, 33, 37-39, 40, 41, 44, 45, 47, וכן הוראות נספחי הסכם זה.
55. 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.
56. המשכיר מתחייב להחזיר את הערבות האמורה לידי השוכר 60 ימים לאחר שיהא ברור כי השוכר מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, פינה את המושכר במועד והחזירו במצב תקין כאמור בהסכם זה ושילם את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה.
57. 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.
58. 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.
59. מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהמצאת ערבות בנקאית כאמור לעיל.

שונות

60. 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.
61. השוכר אינו רשאי לרשום הערה בגין הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.
62. 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 וכן ערבות אישית בנוסח המצורף.

הודעות

63. 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.
64. 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.

התדיינות

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

נספח א' למסמך מס' 2 – תשריט המושכר

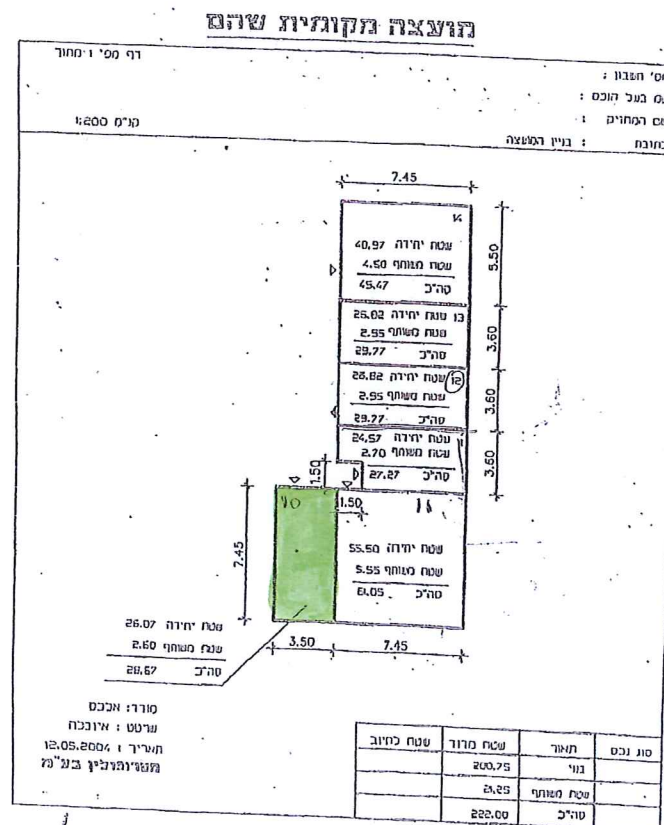
החברה הכלכלית שהם בע"מ מכרז פומבי מס': 03/2020

1. מספר משרד: 10

כולל חלק יחסי בשטחים המשותפים, אשר כוללים מבואה, מסדרון, גרם מדרגות וחדרי שירותים בקומה השלישית למבנה.

2. תיאור מצב קיים: המשרד יימסר לזוכה כשהוא נקי מכל חפץ.

המשרדים כולל מזגן/נים.



נספח ב' למסמך מספר 2- ערבות ביצוע

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 חודשי שכירות כולל מע"מ ש"ח בלבד (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת המבקש בקשר להשכרת משרד (יחידה 10) בבניין המועצה המקומית 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 לחודש _____ שנת 2020 (דהיינו, _____ נקודות) להלן: "המדד הבסיסי".
אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם לפי המדד החדש.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי.
3. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31/09/2023 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה או לפקס: _____ עד ליום 31/09/2023 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

נספח ג' למסמך מספר 2- ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - _____.

"מבקש האישור" – החברה הכלכלית שהם בע"מ ו/או המועצה המקומית שהם ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשתיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחרים ו/או מנהלים ו/או עובדיהם.

"שטח ההרשאה" – שכירת משרד (יחידה 10) בבניין מועצה מקומית שהם, קומה 3

ביטוח המבוטח

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

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

על אף האמור לעיל, מוסכם כי המבוטח רשאי שלא לערוך אש מורחב וביטוח אובדן תוצאתי, במלואם או בחלקם, כמפורט בסעיפים 10.2 ו- 0 להלן, ובלבד שיחול הפטור כאמור בסעיף 6 להלן כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

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

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

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

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

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

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

3. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא שביטוחי המבוטח יהיו בתוקף במשך כל תקופת התחייבויות המבוטח לקיימם. כן מתחייב המבוטח להודיע למבקש האישור מיד על כל אירוע העלול להוות עילה לתביעה ולשתף פעולה עם מבקש האישור ככל שיידרש לשם מימוש תביעת ביטוח אשר יוחלט על-ידי מבקש האישור להגישה למבטחים.

בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 0 ו-0 להלן, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי על המבוטח לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המבוטח.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. לא ערך המבוטח את ביטוחי המבוטח כמתחייב בסעיף ביטוח זה ו/או לא חידשם ו/או לא קיימם במלואם או במועד, תהא לרשות מבקש האישור הזכות, לאחר מתן הודעה למבוטח 14 יום

מראש על כוונת מבקש האישור לעשות כן, לערוך את ביטוחי המבוטח ולשלם את דמי הביטוח וכל ההוצאות הנלוות לכך (במפורש לרבות דמים והפרשי הצמדה וריבית).

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

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

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

10. ביטוחי המבוטח:

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

10.2 ביטוח אש מורחב

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

10.3 ביטוח אובדן תוצאתי

המבטח אבדן רווח גולמי למבוטח עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 0 לעיל ו/או לשטח ההרשאה ו/או בשל מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המפורטים בסעיף 0 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

10.4 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

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

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

הביטוח לא יכלול סייג בדבר חבות בגין נזק גוף עקב השימוש בכלי רכב שלא קיימת חובה לבטחה על-פי דין. כמו כן, הביטוח יכלול כיסוי עודף החל מעבר לגבול האחריות התקני של ביטוח רכב מנועי - צד שלישי (רכוש) עד לסך 1,000,000 ₪. סייג אחריות מקצועית לא יחול בגין נזקי גוף. למען הסר ספק, מבקש האישור, עובדי מבקש האישור ורכוש מבקש האישור ייחשבו במפורש לצד שלישי. הביטוח יורחב לכלול את מבקש האישור כמבוטח נוסף בפוליסה, בכפוף לסעיף אחריות צולבת על פי נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. גבול אחריות: 6,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

10.5 ביטוח חבות מעבידים

המבטח את חבות המבוטח על-פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים התש"ם - 1980, כלפי עובדי המבוטח בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם בשטח ההרשאה ובסביבתו. הביטוח לא יכלול סייג בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה ומנוחה, פתיונות ורעלים, וכן בדבר העסקת נוער.

הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור היה ויקבע לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי מבקש האישור נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המבוטח. גבול אחריות: 6,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ו- 20,000,000 ₪ במצטבר לתקופת הביטוח.

10.6 ביטוח כלי רכב

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

11. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

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

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

נספח ג'1 למסמך מספר 2- אישור קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
שם	שם	המבוטח	אופי העסקה*
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	מען	מעמד מבקש האישור*
מען	מען	מען	מזמין שירותים
			מזמין מוצרים
			אחר: _____
			מזמין מוצרים
			אחר: _____
			מזמין שירותים
			מזמין מוצרים
			אחר: _____

סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	ת. תחילה	ת. סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					מטבע	סכום	
רכוש						בערך כינון	יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
אובדן תוצאתי						12 חודשים	ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור (309) ויתור על תחלופ לטובת גורם אחר (308) (חברות ו/או עמותות בנות ו/או גופי חלץ רשתיים ו/או נבחרים ו/או עובדיהם ומנהליהם) כיסוי בגין נזק טבע (313) כיסוי גניבה, פריצה ושוד (314) כיסוי רעידת אדמה (316) ראשוניות (328)
צד ג'					ש"ח	4,000,000	אחריות צולבת (302) הרחב שיפוי (304) קבלנים וקבלני משנה (307) ויתור על תחלופ לטובת גורם אחר (308) (חברות ו/או עמותות בנות ו/או גופי חלץ רשתיים ו/או נבחרים ו/או עובדיהם ומנהליהם) ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור (309) כיסוי לתביעות המל"ל (315) מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - גורם אחר (320) (חברות ו/או עמותות בנות ו/או גופי חלץ רשתיים ו/או נבחרים ו/או עובדיהם ומנהליהם) מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור (321) מבקש האישור מוגדר כצד ג' (322) ראשוניות (328) רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' (329)
אחריות מעבידים					ש"ח	20,000,000	הרחב שיפוי (304) ויתור על תחלופ לטובת גורם אחר (308) (חברות ו/או עמותות בנות ו/או גופי חלץ רשתיים ו/או נבחרים ו/או עובדיהם ומנהליהם) ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור (309) כיסוי לתביעות המל"ל (315) מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעביד של מי מעובדי המבוטח (319) ראשוניות (328)
אחריות המוצר							לא בתוקף
אחריות מקצועית							לא בתוקף
אחר							

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

שכירת משרד (יחידה מס' 10) בקומה 3, בבניין המועצה המקומית שוהם

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:

נספח ד' – ערבות אישית

ערבות

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
ליחידה מס' 10 בבניין המועצה המקומית שוהם ברחוב האודם 63 בשוהם.

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.

אני 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

_____.

מסמך מס' 3 – נוסח הצעת המשתתף במכרז

לכבוד

החברה הכלכלית שוהם בע"מ

שוהם

ג.א.נ.,

הנדון: הצעה לשכירת מקרקעין במסגרת מכרז 03/2020

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 התכנוניים והמשפטיים הנחוצים לצורך הגשת הצעתי זו והיתה לי האפשרות להיוועץ בכל מומחה ואיש מקצוע רלבנטיים, 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 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 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 ומצבו הפיסי 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, 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 התחייבויותי.
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.
17. **להלן הצעתי, המתייחסת לדמי השכירות בבניין המועצה:**
דמי השכירות המוצעים על ידי בהתאם לחוזה המכרז עבור יחידה מס' 10 הינם דמי שכירות חודשיים בסך: _____ ₪ בתוספת מע"מ.
ידוע לי כי הסכום המינימלי חודשי עבור יחידה מספר 10 בבניין המועצה בשםם הינו 3,100 ₪ בתוספת מע"מ וכי הצעה נמוכה מזו עלולה להיפסל על הסף.
תשלום ארנונה כחוק.
חשמל - תשלום ישירות לחברת חשמל או עפ"י חיוב מונה פנימי בהתאם לתעריף חברת חשמל שמחויבת החברה. עלות התקנת המונה כולל ההתאמות על חשבון השוכר.
התאמות או כל שדרוג במבנים באחריות המציע ובאישור בכתב מראש לכל השקעה או שינוי על-ידי החברה.
18. דמי השכירות ישולמו בש"ח, ויוצמדו לשיעור העלייה שבין מדד הבסיס למדד החדש בהתאם להוראות שבחוזה מכרז זה.
19. רצ"ב האישורים והמסמכים הנספחים להצעה, בהתאם להוראות מסמך 1 למסמכי המכרז:
ערבות בנקאית לתקופת המכרז, כאמור להלן:
- 19.1 אישור תקף על ניהול ספרים כד"ן, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.

- 19.2 אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.
- 19.3 אישור מהמוסד לביטוח לאומי או מרואה חשבון על הפרשת ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם לחוק.
- 19.4 לתאגיד - אישור על רישום התאגיד וכן אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.
- 19.5 כל מסמכי המכרז כולל חוזה המכרז על כל נספחים, כשהם חתומים בכל עמוד ע"י המציע.

חתימת המציע

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

כתובת: _____ מספר טלפון: _____

מספר פקס: _____ חתימת המציע וחותמת: _____