

החברה הכלכלית לערד בע"מ

מכרז מס' 22/2024

מכרז להשכרת מבנה תעשייה בשכירות בלתי מוגנת בערד

נובמבר 2024

תוכן עניינים חוברת המכרז וההסכם

המכרז ונספחים

עמ' 1-3	1. פתיח, עמוד מקדים
עמ' 4	2. לוח זמנים למכרז
עמ' 5-7	3. פרטים למכרז והוראות למשתתפים
עמ' 8-9	4. נספח א' - טופס הצעת המציע
עמ' 10-21	5. נספח ב' - הסכם התקשרות
עמ' 22-23	6. נספח ג' - ערבות השתתפות במכרז
עמ' 24-25	7. נספח ג'1 - ערבות ביצוע למכרז
עמ' 26	8. נספח ג'2 - כתב ערבות
עמ' 27-29	9. נספח ד' - נספח ביטוח
עמ' 30	10. נספח ד'1 - אישור קיום ביטוח עבודות שוכר
עמ' 31	11. נספח ד'2 - אישור קיום ביטוחי קבע
עמ' 32-33	12. נספח ה' - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
עמ' 34-36	13. נספח ו' – הצהרה בדבר ניגוד עניינים או קרבת משפחה

מובהר כי עם חתימת הסכם ההתקשרות בין הזוכה לבין החכ"ל, כל המוזכר במסמכי ונספחי המכרז כחובות ו/או דרישות ו/או הוראות ו/או אחר יחולו ו/או יתווספו עפ"י הצורך והעניין ובהתאמה למסמכי ההסכם ונספחיו אלא אם נאמר אחרת באופן מפורש במסמכי החוזה ו/או ההסכם ו/או נספחיו ו/או במסמכי ההבהרות.

מכרז מס' 22/2024

מכרז להשכרת מבני תעשייה בשכירות בלתי מוגנת בערד

החברה הכלכלית לערד בע"מ (להלן "החכ"ל") מזמינה בזה הצעות מכל אדם המעוניין לשכור **מבנה תעשייתי, המצוי באזור התעשייה בערד ואשר פרטיו מפורטים להלן, בשכירות בלתי מוגנת למטרות של אחסנה ו/או הקמת מפעל ו/או שימוש תעשייתי אחר.**

1. ההשתתפות במכרז וקבלת חוברת המכרז, כאמור לעיל, כרוכה בתשלום דמי השתתפות בסך 500 ₪, לא כולל מע"מ (להלן: "דמי ההשתתפות"). יובהר, כי דמי השתתפות לא יוחזרו למציע בשום מקרה.
2. את מסמכי המכרז ניתן לראות באתר עיריית ערד בכתובת: <https://www.arad.muni.il>
3. למען הסר ספק, רק מציע ששילם את דמי ההשתתפות ויצרף קבלה על כך להצעתו, יורשה להגיש את הצעתו למכרז.
4. סיור המציעים יתקיים ביום **07/11/2024** בשעה **10:00** נקודת המפגש: **התעשייה 38, ערד.**
5. עד ליום **11/11/2024** בשעה **12:00**, יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות להחברה שאלות הבהרה, אל shilut@kalkalit-arad.co.il.
6. ההצעות תוגשנה במעטפה סגורה במסירה ידנית, עד ליום **01/12/2024** בשעה **13:00** לתיבת המכרזים במשרדי החכ"ל, ברחוב שד' חן 34, קומה 1, ערד.
7. לבירורים ניתן לפנות למשרדי החכ"ל בטלפון: 08-9951888 בין השעות 09:00 ועד 15:00.

השתתפות בסיור זה הינה חובה כדי להשתתף בהליך. מציע שלא ישתתף לאורך כל הסיור, הצעתו תיפסל.

בברכה

הילה צחי, מנכ"לית החכ"ל

לוח זמנים למכרז

מועד	פעילות
03/11/2024	פרסום מכרז
07/11/2024 עד השעה 10:00	סיור מציעים
11/11/2024 עד השעה 12:00	מועד אחרון להגשת שאלות
01/12/2024 עד השעה 13:00	מועד אחרון להגשת הצעות
02/12/2024 בשעה 14:00	מועד פתיחת מעטפות

- החברה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו, ובכלל זה המועד למתן הבהרות וכן לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות, כל עוד לא חלף מועד זה. הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז וכן באמצעי בו פורסם המכרז.
- במקרה של אי התאמה בין התאריכים שצוינו לעיל לבין תאריכים אחרים המופיעים בגוף המכרז, קובעים התאריכים בטבלה זו.

מכרז להשכרת מבנה תעשייה בשכירות בלתי מוגנת בערד

פרטי המכרז והוראות למשתתפים במכרז

החברה הכלכלית לערד בע"מ (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזה הצעות מכל אדם המעוניין לשכור **מבנה תעשייתי, המצוי באזור התעשייה בערד ואשר פרטיו מפורטים להלן, בשכירות בלתי מוגנת למטרות של אחסנה ו/או הקמת מפעל ו/או שימוש תעשייתי אחר.**

1. תאור הנכס

רח' התעשייה 38 - עסקינן במבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה בערד גוש: 38205, חלקה: 19, מגרש: 9.

שטח המבנה הינו כ-242 מ"ר. הכולל משרדים.

- א. המציע מתבקש להציע מחיר להשכרה למ"ר לחודש. התשלום יינתן מראש לתקופה של שנה **בתשלומים רבעוניים**. מחיר מינימום למ"ר לחודש – 14 ₪ לא כולל מע"מ.
- ב. מובהר כי תקופת השכירות הנה ל-36 חודשים בלבד. עם אופציה להארכה ל-2 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, בהסכמת הצדדים.
- ג. הזוכה מתחייב לקבל את החזקה במבנה, תוך 30 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה על הזכייה במכרז.
- ד. ממועד מתן ההודעה ועד למועד החתימה על ההסכם עם החכ"ל, ימציא הזוכה אישורי קיום ביטוחים חתומים כנדרש במכרז (נספחים) כמפורט בנספח ד'.
- ה. לחומר המכרז יצורפו:

* נספח א' - טופס הצעת המציע

* נספח ב' - הסכם התקשרות

* נספח ג' - ערבות השתתפות במכרז

נספחים ד', 1, 2' - אישורי קיום נספח ו' – הצהרה בדבר ניגוד עניינים או קרבת משפחה

2. ערבות

- א. המציע חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית עפ"י הנוסח המצ"ב כנספח ג', בסך של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף ₪). הערבות תהא חתומה כדין, צמודה למדד המחירים לצרכן על בסיס חודש אוקטובר ובתוקף עד ליום 31/03/2025.
- ב. הצעה שלא תצורף אליה ערבות כנדרש, לא תידון כלל **ותיפסל על הסף**.
- ג. הערבות תוחזר למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה וזאת לאחר שיחתם הסכם עם הזוכה במכרז, ותימסר לידי החכ"ל ערבות הביצוע, כמפורט בסעיף 3א. להלן.
- ד. לא יפעל הזוכה למימוש זכייתו והשלמת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל, תחולט ערבותו וסכומה ישמש כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין אי-קיום ההתחייבויות שנטל עליו המציע בעת הגשת הצעתו.
- ה. חילוט הערבות לא יפגע בזכות החכ"ל לתבוע פיצויים מהמציע בגין הנזקים הממשיים שיגרמו לה עקב אי מימוש הזכייה ו/או מכל זכות ו/או סעד העומדים לחכ"ל על פי דין.

3. ערבות לביצוע

- א. להבטחת קיום ההסכם נשוא המכרז ימסור הזוכה לחכ"ל במעמד קבלת החזקה, ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח ג'1 בסך 25,000 (עשרים וחמש אלף ש"ח), צמודה למדד המחירים לצרכן אשר תהיה בתוקף 90 ימים לאחר מועד סיום החוזה.
- ב. לא יפקיד הזוכה במכרז בידי החכ"ל ערבות להבטחת ביצוע השכירות נשוא המכרז כמפורט בס"ק א' לעיל, תחולט הערבות שמסר לצורך השתתפות במכרז כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- ג. חילוט הערבות לא יפגע בזכות החכ"ל לתבוע פיצויים מהזוכה בגין הנזקים הממשיים שיגרמו לה עקב אי קיום ההצעה ו/או מכל זכות או סעד העומדים לחכ"ל על פי דין.

4. אגרות ומיסים

- א. המציע אשר הצעתו תזכה במכרז יהיה חייב למלא אחר הוראות כל חוקי העזר של עיריית ערד ויהיה חייב לשאת באגרות על פי חוקי העזר הנ"ל.
- ב. בנוסף מתחייב הזוכה לשאת בכל מס, היטל, אגרה או תשלומים אחרים אשר יוטלו בגין השימוש במבנה.

5. כשירות המציע

מובהר ומודגש בזאת כי מציע שאינו עומד בתנאים המוקדמים, תיפסל הצעתו על הסף.

6. הצהרות המציע

- א. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז, כמוה כהצהרה ואישור שכל פרטי המכרז ידועים ונהירים לו וכי הוא בעל יכולת כלכלית לקיימן.
- ב. הגשת הצעות של המציע והשתתפותו במכרז, כמוה כהצהרה ואישור כי המציע סייר בשטחים ובמבנים המיועדים להשכרה. כי הסתכל, עיין ובדק את מצבם הפיזי והמשפטי ואת תנאי השטח באתרים לצורך מילוי התחייבויותיו עפ"י ההסכם וכי מצאם מתאימים.
- ג. תשומת לב המציע מופנית לכך כי בחלק מן השטחים המיועדים להשכרה, קיימות מערכות תשתית שונות.
- הזוכה במכרז אשר יבחר לבצע עבודות שיפוץ, בהתאם לכל תנאי המכרז וההסכם, יידרש לבצע את העבודות בתאום עם האחראים על מערכות אלו ולהבטיח כי לא תיגרם כל פגיעה בהן.
- ד. כל טענה בדבר טעות או הטעייה, מום נסתר, אי-הבנה בקשר למכרז, אי ידיעת תנאי כלשהו הקשור בקיום תנאי המכרז, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה ע"י המציע.

7. הצעת המציע

המציע יצרף להצעתו את המסמכים הבאים:

- א. הצעת המציע.
- ב. ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- ג. אישור על היותו של המציע עוסק מורשה לצורך מע"מ ואישור כי הוא מנהל ספרים כחוק.
- ד. מציע שהוא חברה או שותפות רשומה, יצרף צילום של תעודת הרישום של החברה, העתק ממזכר החברה ואישור מעו"ד או רו"ח החברה, בדבר זהות האנשים המוסמכים לחתום בשם החברה ולהתחייב בשמה בחתימתם על מסמכי המכרז.

ה. במקרה וההצעה תוגש על ידי שותפות של חברות או מציעים יחידים, אשר נוצרה לשם השכרת הבנה הנדון, יחתום כל אחד מהשותפים על כל המסמכים כנדרש וכמפורט לעיל. במקרה כאמור, יצורפו בנוסף המסמכים המפורטים להלן:

- * מסמך המאשר קיום השותפות הנ"ל על פי דין.
- * אישורים מתאימים משלטונות המס למקרה מיוחד זה.
- * אישור מעו"ד או רו"ח בדבר זכות החתימה של נציגי השותפים.
- * הצהרה של כל אחת מהחברות או כל אחד מהמציעים כי הינם אחראים ביחד ולחוד, לכל ההתחייבויות, על פי המכרז, וכן סיכום בדבר תשלום התמורה שתהיה תואמת את האישורים משלטונות המס.

ו. ביטוח;

- 1) המציע, בעצם הגשת הצעתו מצהיר ומתחייב כי היה והצעתו תתקבל (יבחר כזוכה במכרז) ימציא לחכ"ל את הפוליסות ואישורי קיום ביטוחים (המצורפים כנספחים ד'1, ד'2 להסכם) כפי הנדרש במכרז ללא כל שינוי בתוכנם אלא אם אושר שינוי בהליך שאלות הבהרה או הליך אחר בטרם הגשת המכרז.
- 2) מובהר בזאת כי לפני הגשת הצעה למכרז זה, חלה על המציע האחריות לוודא בעצמו ועל חשבונו אצל חברת ביטוח האם תסכים לבטחו כנדרש במכרז וכן את המשמעויות הכספיות של התאמת כיסוי הביטוח העומד לרשותו, לדרישות הביטוח במכרז.
- 3) לתשומת לב המציע, מאחר ואין אפשרות להוציא לפועל את כל דרישות הביטוח באמצעות אישורי קיום ביטוחים, יהיה על המציע הזוכה למסור לחכ"ל העתקי פוליסות או תמצית פוליסות חתומה על ידי חברת הביטוח ובהם ירשמו כל הסדרי הביטוח הנדרשים מהמציע הזוכה.
- 4) למען הסר ספק מובהר בזאת;
 - a. מציע אשר הצעתו תתקבל לא יוכל לטעון כי אין ביכולתו להתאים את כיסוי הביטוח שלו לנדרש במכרז ו/או כי חברת ביטוח מסרבת לעשות כן ו/או כי עלויות התאמת כיסוי הביטוח שלו לדרישות הביטוח במכרז לא נלקחו בחשבון בהצעתו.
 - b. מציע אשר הצעתו תתקבל ולא יתאים את כיסוי הביטוח שלו לדרישות החכ"ל במועד הרשום בהסכם או בכל מקום אחר במכרז, שמורה לחכ"ל הזכות לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות שהגיש, לבצע את הנדרש במכרז זה על ידי מציע אחר וכן לנקוט נגדו בכל דרך חוקית העומדת לרשותו ולדרוש ממנו פיצוי על הנזקים שיגרמו לחכ"ל מעצם אי עמידת המציע בהתחייבות זו כלפיה.
- 5) מובהר בזאת כי לחכ"ל שיקול דעת בלעדי להסכים או שלא להסכים לשינויים שיתבקשו בנוסח אישור קיום הביטוחים. במקרה שהחכ"ל לא תסכים לשינויים שיתבקשו בנוסח אישור קיום הביטוחים הזוכה מחויב לנוסח המדויק אשר צורף למסמכי המכרז ואי המצאת האישורים בהתאם לקבוע בהסכם, יביא לביטול זכייתו ולחילוט ערבות ההצעה ו/או ערבות הביצוע.

(6)

ז.

8. הגשת ההצעות

א. על המציע למלא בכתב יד (בדיו בלבד) את ההצעה המצורפת כ - **נספח א'** למסמכי המכרז, בשני עותקים, בכתב יד ברור וקריא, לצרף אליה את האישורים הדרושים ולהגישה יחד עם שאר מסמכי המכרז כשכל מסמכי המכרז לרבות החוזה חתומים על ידו, במעטפה המצורפת

טל. 08-9951888

פקס. 08-9955249

דוא"ל: shilut@kalkalit-arad.co.il



לכתב הוראות זה. ההצעה תוגש על כל חלקיה, נספחיה והאישורים הנדרשים, ב – **2 עותקים**
(מקור + העתק).

ב. המחיר המינימאלי להצעה הינו 14 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ. **הצעה שתנקוב בסכום נמוך יותר תיפסל על הסף.**

ג. את ההצעות יש להכניס לתיבת המכרזים במשרדי החכ"ל – בנין שיא, קומה ראשונה, מרכז מסחרי ערד. עד יום: ראשון תאריך: 01/12/2024 בשעה: 13:00.
לקבלת פרטים ומידע נוסף בכל הקשור במכרז, ניתן לפנות לגב' גיני מויאל, רכות נכסים, מכרזים והתקשרויות, בטלפון: 08-9951888 בימים ראשון עד חמישי בשעות: 09:00-15:00

הילה צחי

מנכ"לית החברה הכלכלית לערד בע"מ

נספח א'

מכרז 22/2024

להשכרת מבני תעשייה בערד

טופס הצעת המציע

לכבוד

החברה הכלכלית לערד בע"מ

א.ג.,

הנדון: מכרז להשכרת מבנה תעשייה בערד

- * הנני מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, הבנתי את כל הפרטים, לרבות ההסכם הנלווה והמפרטים.
- * הנני מצהיר כי סיירתי במבנה המיועד להשכרה נשוא המכרז ולמדתי בעצמי ובאמצעות מומחים מטעמי את מצבו ואת תנאיו במקום מכל בחינה שהיא לרבות מהבחינה הפיזית, התכנונית והמשפטית.
- * הנני מצהיר כי הבנתי את כל מסמכי המכרז וכי תנאי המכרז וכל הגורמים האחרים המשפיעים על המכרז, ידועים ומוכרים לי, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
- * הצעתי זו מוגשת ביחס ל: מבנה ברח' התעשייה 38
- * בתמורה לשכירת המבנה לתקופה של שנים עשר חודשים, הנני מציע לשלם לחכ"ל עבור כל מ"ר את הסכומים כדלקמן:
הצעתי הנה לתשלום סך של _____ ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.
- * אני הח"מ, מצהיר בזאת כי:

- א. הנני בעל הידע, הניסיון והאמצעים הדרושים למימוש ההסכם נשוא המכרז.
- ב. בדקתי את המבנה המיועד להשכרה וכן את תנאי השטח, לרבות הימצאותן של מערכות תשתית שונות בשטח.
- ג. הנני מסוגל, מכל בחינה שהיא, לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע על ידכם.
- ד. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לבצע תוך 30 ימים מתאריך הודעתכם בדבר זכייתי במכרז, את כל הפעולות המפורטות להלן:
 1. להמציא לכם ערבות בנקאית חתומה להבטחת קיום תנאי ההסכם, כמפורט במסמכי המכרז.
 2. למסור לכם אישורי קיום ביטוחים חתומים ובתוקף כנדרש בהסכם.
 3. לקבל חזקה במבנה.
- ה. הריני מצהיר בזאת כי ידוע לי שאם לא אבצע את הפעולות המנויות בסעיף ד' לעיל, אאבד את זכותי לשכירת המבנה והחכ"ל תהא רשאית לחלט את הערבות שצורפה למכרז. עוד ידוע לי והובהר לי שבחילוט הערבות כאמור לעיל לא יהא כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות החכ"ל עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.

ו. להצעה אני מצרף:

1. תעודת עוסק לצורכי מע"מ.
2. אישור ניהול ספרים.

3. אישור על פטור מלא או חלקי מניכוי מס במקור מטעם פקיד השומה.
 4. ערבות בנקאית.
 5. מסמכי חברה או שותפות רשומה או שותפות אחרת.
 6. אישור רו"ח / עו"ד בדבר זהות מורשי החתימה.
 7. תצהיר חוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
 8. הצהרה על ניגוד עניינים והעדר זיקה.
 9. תצהיר שכר מינימום וזכויות עובדים.
 10. תצהיר העסקת עובדים זרים.
- ז. ידוע לי כי החכ"ל איננה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי, כולה או חלקה, וכי היא רשאית לבטל את המכרז, או לבצע רק חלק מן ממנו ו /או לדחות את תחילת ביצועו.

שם המציע: _____

תיאורו: אדם, חברה, שותפות או אחר (נא לפרט): _____

ת.ז. / ח.פ. _____

כתובת: _____

מס' טלפון: _____

מס' פקס: _____

תאריך: _____ חתימה וחותמת: _____

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בערך

בין החברה הכלכלית לערד בע"מ
ת.ד. 1244, ערד
להלן: "המשכיר" או "המשכירה"

באמצעות מורשי החתימה:
מצד אחד

לבין:

_____, ת.ז.ח.פ.
באמצעות מורשי החתימה מטעם התאגיד:
מצד שני

(להלן: "השוכר")

בחווה זו, יהיה פירושה של המונחים הבאים כרשום בצידם, אלא אם משתמעת לגביהם, לגופו של ענין, כוונה אחרת.

"המושכר" המבנה, כמפורט במסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

"מטרת השכירות" כמפורט בהצעת השוכר במכרז (להלן: "ההצעה") והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

"תקופת השכירות" התקופה הנקובה בהצעה, לרבות תקופת האופציה, ככל שישנה.

"דמי השכירות" דמי השכירות למ"ר לחודש, שעל השוכר לשלם למשכירה עבור שנה שלמה של שכירות המבנה.

"ריבית פיגורים" ריבית בשיעור משתנה, כפי שתהיה מקובלת בבנק לאומי לישראל בע"מ, בגין חריגה מקו

אשראי מאושר לגבי חשבונות חח"ד, וכן בתוספת מע"מ על כל סכום הריבית.

הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, לרבות כל נספח אשר צורף, או יצורף, בהסכמת הצדדים: נוסח ערבות, תשריט המושכר, נספח א', נספח ב', חבות, שיפוי נספחים ד', ד'1, ד'2 – נספח ביטוח ואישורי קיום ביטוחים פירוט הציוד הקיים במבנה, נספח ה'.

- הואיל:** והמשכירה היא בעלת מלוא הזכויות במושכר לרבות הזכות הבלעדית להשכירו לשוכר ;
- הואיל:** ובנכס לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה כדייר מוגן ;
- הואיל:** והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכירה דמי מפתח עבור הנכס ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן ;
- הואיל:** והמשכירה מעוניין להשכיר את הנכס והשוכר מעוניין לשכור את הנכס ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, או כל חוק דומה אחר ;
- הואיל:** ובמסגרת מכרז שפרסמה המשכירה להשכרת הנכס זכתה הצעת השוכר אשר הציע למשכירה לשכור ממנה את המושכר בשכירות שאינה מוגנת, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, לתקופה של 36 חודשים, כמפורט בהצעה וזאת לשם הקמת _____.
- הואיל:** ותוקפו של הסכם זה מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י דין.
- הואיל:** ולאור האמור לעיל ולהלן מעוניינת המשכירה להתקשר עם השוכר בהסכם שכירות שתנאיו כמפורט לעיל וכדלקמן, וזאת בכפוף להצהרות והתחייבויות השוכר ;
- הואיל:** וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם המשפטיים ואת המוסכם ביניהם, לגבי חובותיו וזכויותיו של כל צד, עקב התקשרותם בחוזה ;
- הואיל:** וברצונם של הצדדים לתקן ולהוסיף בחוזה זה את החוזה הנ"ל ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה ונספחי החוזה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו. בסתירה בין הוראות החוזה והנספחים, ההוראה המיטיבה יותר עם המשכירה תחייב את הצדדים.
 2. השוכר מאשר שהוא שוכר את המושכר, כשהוא ריק מכל אדם וחפץ ומצהיר שהוא לא שילם, ישלם או נדרש לשלם למשכירה, דמי מפתח או כל תשלום דומה אחר, פרט לתשלומים בהתאם לחוזה זה על כלל נספחיו, ושידוע לו שבעת פינוי המושכר הוא לא יהיה זכאי לדמי מפתח או תשלום דומה.
 3. השוכר מסכים ומאשר בזאת שכל הסכומים וההוצאות, שהוא מתעתד להוציא ולהשקיע במושכר, לא ייחשבו בשום צורה ואופן כתשלום דמי מפתח או תשלום דומה.
- א. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי השקעות ו/או שינויים ו/או השיפורים ו/או ההתאמות שהשקיע/ה ו/או ת/ישקיע השוכר במושכר לא יוחזרו. בסיום תקופת השכירות תהיה המשכירה זכאית לדרוש השבת מצב המושכר לקדמותו או השארת השינויים והשיפוצים כמות שהם ואלה יהפכו לרכושה של המשכירה ללא שתידרש לשלם לשוכר תשלום או תמורה כלשהם ולשוכר לא תהיה כל עילה בעניין זה כלפי המשכירה.

השכירות

4. השוכר מאשר בזאת שהוא ראה, בחן ובדק את המושכר וסביבתו, את התאמתו למטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רישיון או רישיונות הדרושים בהתאם למטרת השכירות, ומצא אותו שהוא מתאים לצרכיו ולמטרתו והוא מוותר בזאת במפורש ומראש, על כל טענת פגם ו/או אי התאמה.
5. השוכר לא יהיה רשאי לקצר ו/או לבטל את תקופת השכירות ו/או לעזוב את המושכר ו/או שלא להפעילו בהתאם למטרת השכירות טרם למועד תום תקופת השכירות. מוסכם ומובהר, כי השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות, המיסים והתשלומים השוטפים על פי הסכם זה גם אם יעזוב את המושכר

- ו/או יפנה אותו לפני מועד תום תקופת השכירות וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שמוקנה למשכירה על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין.
6. המשכירה משכירה לשוכר והשוכר שוכר ממנה את המושכר לתקופת השכירות כמפורט להלן, בהתאם למטרת השכירות בלבד. בנוסף להתחייבות השוכר להשתמש במושכר למטרה זו בלבד, מתחייב השוכר שלא להרשות את השימוש במושכר או בחלק ממנו לאישיות משפטית אחרת, בתמורה או שלא בתמורה.
7. השוכר מצהיר ומאשר שהובא לידיעתו שמטרת השכירות היא תנאי עיקרי ויסודי לחוזה ושם הוא ינהל במושכר או בחלקו בית עסק שונה ממטרת השכירות, הדבר יהווה הפרה יסודית של החוזה.
8. אם יהיה השוכר מעוניין להשתמש במבנה למטרות אחרות ממטרת השכירות יהיה עליו לבקש ולקבל לשם כך את אישור המשכירה מראש ובכתב.
9. למניעת ספק מובהר בזאת, שהשוכר אינו זכאי, בכל דרך שהיא, להקנות, להסב או להעביר את זכויותיו לפי החוזה, במלואן או בחלקן לאישיות משפטית אחרת, ואסור לשוכר לשעבד ו/או להמחות בכל צורה שהיא את החוזה או את זכויותיו לפיו אלא אם קיבל את הסכמת המשכירה מראש ובכתב ובתנאי שיעמוד בתנאי הסף של מכרז זה וישלם סך השווה לסך המשולם ע"י המשכירה הנוכחית ו/או סכום גבוה יותר, והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשכירה.
10. המשכירה זכאית להעביר את זכויותיה במושכר לצד שלישי, בכל עת וללא צורך בקבלת הסכמת השוכר, בכפוף לזכות השכירות של השוכר עפ"י הסכם זה. כמו כן הובהר לשוכר כי המשכירה זכאית להתקין על גג המבנה מערכת סולארית לייצור חשמל. מועד ההתקנה יתואם עם השוכרת שישה חודשים לפחות, לפני מועד התקנת המערכת. התקנת מערכת סולארית כאמור לא תשנה את ההסכם לרבות את מחיר השכירות ולא תקנה לשוכר כל זכות במערכת זו.

תקופת השכירות

11. השכירות על פי החוזה היא לתקופה של 36 חודשים, המתחילה בתאריך _____ ועד לתאריך _____.
- א. לצדדים תהיה האופציה להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות קצובות של 12 חודשים כל אחת.
- ב. הצדדים מסכימים כי תקופות אלו יתחדשו מאליהן אלא אם הודיע צד למשנהו על כוונתו לסיים את הסכם השכירות ובהתאם תינתן הודעה מוקדמת, 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות.
- ג. הודיע צד כאמור בסעיף קטן ב' לעיל יבוא הסכם זה לסימו.

12. תקופת השכירות הינה תנאי יסודי להסכם זה. השוכר לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמה מוקדמת בכתב של המשכירה וחובת תשלום דמי השכירות ושאר התשלומים עפ"י הסכם זה תחול על השוכר למשך כל תקופת השכירות אף אם מכל סיבה שהיא יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות ו/או אם השוכר יפסיק להשתמש במושכר ו/או אם השוכר ישתמש במושכר באופן חלקי בלבד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד וזכות המוקנים למשכירה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין עקב הפרת ההסכם ע"י השוכר.

דמי השכירות

13. בתמורה להתחייבויות המשכירה, מתחייב השוכר לשלם למשכירה את דמי השכירות בתוספת מס ערך מוסף, באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים להלן:

14. דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות יעמדו על סך של _____ ₪ למ"ר בתוספת מע"מ כדין. תשלום דמי השכירות יתבצע בתשלום רבעוני מראש.

א. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליו לחשבון המשכירה בבנק שתקבע המשכירה. התשלומים ייעשו רק באמצעות הוראות התשלום, שיקבל השוכר מהמשכירה ו/או באמצעות הוראת קבע, על פי בחירת המשכירה.

15. בנוסף לתשלום דמי השכירות מתחייב השוכר לשלם למשכירה את מס הערך המוסף החל ושיחול על דמי השכירות ועל כל יתר התשלומים שעליו לשלם יחד עם כל תשלום. המשכירה תמסור לשוכר חשבוניות מס כדין ותזקוף את המע"מ מכל תשלום לפי שעורו.

16. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד מוסמך אחר, באופן שאם יהיה שינוי בין המדד שיהיה ידוע במועד כל תשלום של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש") למדד האחרון הידוע ביום החתימה על הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישונו דמי השכירות ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי (להלן: "הפרשי מדד"). האמור לעיל יחול רק אם המדד החדש יהיה גבוה יותר מהמדד הבסיסי, אך לא אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי.

17. מובהר כי דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם למשכירה לפי חוזה זה, לא יהיו נתונים לקיזוז, לעיכוב ולכל פעולה דומה ע"י השוכר, מכל סיבה שהיא.

18. איחור בתשלום כלשהו מצד השוכר המגיע או יגיע למשכירה ובכלל זה דמי השכירות וכל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות החוזה ואשר אינו עולה על שבעה (7) ימים, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם אולם בגין כל פיגור בתשלום כאמור מתחייב השוכר לשלם למשכירה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל.

19. פיגור בתשלום כלשהו המגיע או יגיע ממנו למשכירה לפי חוזה זה, העולה על שבעה ימים, יהווה הפרה יסודית של ההסכם והמשכירה תהיה זכאית, בנוסף לקבלת ריבית פיגורים כאמור, לכל סעד ו/או תרופה אחרים העומד לזכותה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

20. אם השוכר לא ישלם את דמי השכירות, או את ריבית הפיגורים, שיחויב בהם, והמשכירה תיאלץ לשאת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד לגבייתם, ייזקף כל סכום שייגבה מהשוכר תחילה על חשבון ההוצאות ושכ"ט, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים ולבסוף על חשבון הקרן.

21. לא שילם השוכר את ריבית הפיגורים, כל תשלום שישלם למשכירה לאחר מכן ייזקף תחילה לכיסוי ריבית הפיגורים והשוכר יחשב כאילו לא שילם את התשלום, או לא שילם אותו במלואו, הכל על פי העניין.

תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכר

22. בנוסף לכל התשלומים האחרים המפורטים בהסכם זה, יחולו על השוכר וישולמו במשך כל תקופת השכירות ו/או האופציה לפי העניין, התשלומים הבאים:

א. כל המיסים, האגרות, הארנונה, ההיטלים, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד-פעמיים אשר יוטלו על המושכר, במישרין או בעקיפין, בין שהם קיימים כיום ובין שיהיו בעתיד, לרבות דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא, ולמעט תשלומים שמטיבם מוטלים על בעלי נכס. הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור בהתאם ליחס שבין תקופת השכירות בפועל לשנה שלמה. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד החוקי שיש לשלם לרשויות.

ב. השוכר מתחייב לשאת במשך תקופת השכירות בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת חשמל, מים, גז וטלפון למושכר, דמי ניהול לחברת הניהול, וכל תשלום אחר שיחול בגין הפעלת המושכר ו/או מתן שירותים למושכר.

ג. כל המיסים והתשלומים שיגיעו לעירייה ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר בגין העסק שיפעיל ו/או ינהל השוכר במושכר, לרבות מס עסק, מס שלטים ואגרות רישיונות לעסק ולניהולו.

ד. השוכר מתחייב להציג בפני המשכירה מפעם לפעם, על פי דרישתה של המשכירה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

ה. כל הוצאה שתיגרם למשכירה עקב הפרת תנאי יסודי כלשהו זה ע"י השוכר לרבות שכ"ט עו"ד ותשלומים לקבלני הוצאה לפועל.

ו. השוכר יירשם בספרי העירייה, חברת החשמל, תאגיד מים, בזק, חברת הגז וכל גוף שזכאי לתשלום כלשהו בגין המושכר או השימוש בו. השוכר אחראי לרישום כאמור מיד ולא מאוחר מ- 30 ימים מיום קבלת החזקה בנכס. כמו כן, אחראי השוכר להודיע לכל הגופים הנ"ל על

סיום החזקתו במושכר עם ניתוק יחסי הצדדים מכל טעם שהוא. המשכיר יחתום על כל המסמכים שיידרש, בכל הרשויות הרלוונטיות לשם ביצוע הרשום האמור.

ז. במקרה בו השוכר לא ישלם איזה מן התשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה, תהיה המשכירה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום השוכר את התשלום, ועל השוכר יהיה להשיב למשכירה כל סכום שישולם על ידה כאמור מיד עם דרישתה הראשונה, ובלבד שהמשכירה נתנה לשוכר התראה של שבעה ימים מראש על כוונתה לעשות כן, והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה. חשבונות המשכירה לעניין ביצוע התשלום כאמור יהוו הוכחה מכרעת לנכונותן.

אחזקת המושכר ובית העסק

23. השוכר מתחייב, החל מיום קבלתו את החזקה במושכר ובמשך כל התקופה שהוא יחזיק בו :

- א. להחזיק את המושכר ומתקניו (להלן: "המושכר") ברמה גבוהה של ניהול ואחזקה, ולהימנע מלגרום למושכר נזק או קלקול למעט בלאי סביר עקב שימוש רגיל. השוכר אחראי לתיקון כל פגם, ליקוי, נזק או קלקול שייגרמו למושכר ומתקניו, לרבות אך לא רק כתוצאה ממעשיו או מחדליו של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי מעובדיו ו/או מי ממבקריו, והוא מתחייב לתקנם בהקדם ותוך זמן סביר מעת התגלותם, לרבות נזק ו/או קלקול שיגרם כתוצאה מבלאי סביר אשר ברגיל חל על בעליו של הנכס.
- ב. מבלי לפגוע בהתחייבותו של השוכר עפ"י ס"ק זה, מוסכם בזה כי המשכירה תהא זכאית לתקן כל פגם, קלקול או נזק שייגרם במושכר, שלא יתוקן על ידי השוכר כאמור, ולדרוש ולקבל מאת השוכר, תוך 30 ימים מדרישתה הראשונה בכתב, פיצוי מלא בגין הוצאותיה. למלא ולבצע כל הוראת דין ובכלל זה, חוק, תקנה, צו או חוק-עזר בקשר למושכר ולבית העסק, לרבות לגבי החזקתם והשימוש בהם, לא לעשות או להרשות שייעשו בהם, או בקשר אליהם כל פעולה שעלולה להוות מפגע או מטרד, או לגרום לנזק או אי נוחות למשכיר, לדיירים הגרים בשכנות למושכר ולעוברים והשבים. הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויות אלה, יהיה הוא האחראי בלעדית לכל תוצאה שתיגרם.
- ג. להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה. אסור לשוכר להעמיד חפצים, מטלטלין, דוכנים וכד' ולאפשר מכירת מוצרים מחוץ לתחום המושכר, או לגרום מטרד או אי נוחות לעוברים והשבים. השוכר יהיה האחראי הבלעדי כלפי כל רשות ממשלתית או עירונית והוא מתחייב לפצות ולשפות את המשכירה, בגין תשלום כל קנס, פיצוי והוצאה שהיא תידרש לשלם, עקב אי קיום השוכר את הוראות סעיף זה.
- ד. לקבל את כל הרישיונות וההיתרים הנחוצים והדרושים על פי הוראת כל דין, ולגרום לכך שבתקופת השכירות המושכר יופעל וינוהל בהתאם לחוק. אם רשות מוסמכת כלשהי, תתנה את קבלת הרישיונות, בביצוע שינויים במושכר, יהיה על השוכר לקבל את אישור המשכירה לכך בכתב ומראש. אישרה המשכירה את ביצוע השינויים, יהיה השוכר רשאי לבצעם על חשבונו ובהתאם לתנאים שתתנה המשכירה. למניעת ספק, מובהר בזאת שאין חובה על המשכירה להסכים לביצוע שינויים. המשכירה לא תסרב לביצוע השינויים אלא מטעמים סבירים.

ה. השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מן ההיתר.

ו. מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רישיון כאמור לא ישחרר את השוכר מהתחייבויות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות עקב אי השגת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר כלשהו ע"י השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למשכירה את דמי השכירות, וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רישיון ו/או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור.

ז. הוראות סעיף זה תחשבנה כהוראות יסודיות ועיקריות של הסכם זה, והפרתן ע"י השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ביטוח

24. מבלי לגרוע מהתחייבות השוכר על פי הסכם זה ועל פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על השוכר מפורטות בנספחים ד', ד'1, ד'2 המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו

א. במערכת היחסים שבין המשכירה לשוכר תהיה לשוכר אחריות מוחלטת ובלעדית בגין כל נזק מכל סוג ומין שייגרם בגין מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או כל אדם מטעמו בקשר לשימוש במושכר במהלך תקופת השכירות.

ב. המשכירה לא תהיה אחראית בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לעסקו ו/או לרכושו של השוכר ולא תישא בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזק גוף מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר אלא אם כן נגרם במישרין כתוצאה מרשלנותה של המשכירה.

25. אין השוכר רשאי להתקין שלטים מסחריים חדשים במושכר אלא בכפוף להסכמת המשכירה שתניתן מראש ובכתב ובכפוף לדין ולהיתרים הנדרשים. השגת ההיתרים להתקנת השילוט תיעשה ע"י השוכר ועל חשבונו. השוכר מתחייב לשלם את כל המיסים והאגרות אשר יוטלו עקב התקנת השילוט.

26. השוכר מתחייב לא לעשות ולא להרשות שיעשה שינוי כלשהו במושכר ובכל חלק ממנו ובכלל זה בקירות החיצוניים, לא להוסיף בהם כל תוספת שהיא ולא להתקין בהם או מחוץ להם אביזר או מכשיר כלשהם (להלן: "שינוי"), אלא במידה וקיבל לכך אישור מראש ובכתב ע"י המשכירה – ובכפוף לדרישות החוק.

27. נציגי המשכירה יהיו רשאים להיכנס למושכר, בכל עת ובתאום מראש עם השוכר לפרקי זמן סבירים, כדי לבדוק את מצבו של המושכר ואם השוכר מקיים את תנאי החוזה ועל מנת להציעו, ולהראותו לאחר שיהיה מעוניין לשכור או לקנות אותו, בכפוף לזכויות השוכר לפי החוזה.

החזרת החזקה

28. בתום תקופת השכירות, או במקרה שהשכירות תבוא לקיצה לפנייה, השוכר מתחייב להחזיר למשכירה את החזקה במושכר, כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, במצב טוב ותקין נקי, מסודר, וראוי לשימוש מידי, למעט בלאי הנובע משימוש סביר (להלן: "החזרת החזקה"). המושכר יימסר למשכירה כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקנים ו/או מערכות ו/או אביזרים ו/או פריטים כלשהם המחוברים למושכר אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו למושכר ע"י השוכר ועל חשבוננו, אלא אם כן דרשה המשכירה שהשוכר יפנה מתקן ותוספת כאמור מן המושכר, שאז מתחייב השוכר לבצע דרישה זו על חשבוננו. השוכר לא יהיה זכאי, עקב השארת השיפורים ו/או התוספות ו/או ההשקעות ו/או ההתאמות ו/או השארת המערכות ו/או האביזרים ו/או הפריטים כאמור לעיל, לתמורה ו/או להחזר ו/או להשבה כלשהן מהמשכירה, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כי השארתם של הנ"ל, כולם או חלקם במושכר, מקנים לו זכויות כלשהן במושכר.

29. סמוך ולפני החזרת החזקה השוכר מתחייב לאפשר לנציגי המשכירה, להיכנס למושכר כדי לבדוק אותו ולהכין דו"ח לגבי מצבו ומצב הציוד והמתקנים בו. השוכר מתחייב לתקן נזקים שנגרמו על ידו במעשה ו/או במחדל, במטרה להחזיר את המושכר למצב כפי שהיה במועד ההשכרה למעט נזקים שנגרמו עקב שימוש בלאי סביר.

30. מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים השמורים למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, אם לא יפנה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות או במקרה שהשכירות תבוא לקיצה לפנייה, יחולו ההוראות הבאות:

א. השוכר ישלם למשכירה בגין התקופה שבין מועד תום תקופת השכירות לבין מועד פינוי המושכר בפועל סכום השווה לפי חמש שנים מדמי השכירות החודשיים האחרונים, וזאת בגין כל חודש וחודש או כל חלק ממנו, פיצוי קבוע ומוסכם מראש. השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע והוסכם בין הצדדים כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, אשר הוערכו על ידי הצדדים בשיקול דעת מראש כסכום הנזק הסביר שיגרם למשכירה עקב אי פינוי המושכר במועד.

ב. השוכר ישלם למשכירה את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות וחיובים, הוצאות אחרות, הפסדים וכל תשלום אחר, בשל התקופה שבין מועד תום תקופת השכירות לבין מועד פינוי המושכר בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר. מובהר, כי אין בקבלת הסכומים המפורטים לעיל כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות בקשר לתקופה שלאחר תום תקופת השכירות ומועד הפינוי המקורי.

ג. המשכירה תהא רשאית להיכנס למושכר ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר להחליף את מנעולי בית העסק באחרים, להציב שמירה ולקבל את החזקה במושכר ללא תנאי ולהשכיר את המושכר לכל אישיות משפטית אחרת כפי שתמצא לנכון.

ד. למשכירה תהיה זכות עיכובן על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיע למשכירה בקשר עם ההסכם ו/או עם הפרתו, והמשכירה תהא זכאית לחלט

- את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכרת באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 30 ימים מדרישתם.
- ה. החל מתום תקופת השכירות תהיה המשכירה ו/או כל מי שיבוא מטעמה, רשאית לפנות את הרכוש והציוד אל מחוץ למושכר, לאחסנו במקום שימצאו לנכון. במקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי האחסון שיקבעו ע"י המשכירה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- ו. המשכירה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראיים בכל צורה שהיא לנוק מכל סוג שהוא אשר יגרם לשוכר, אם יגרם, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר והשוכר ו/או ציוד ורכוש השוכר מהמושכר ואחסונו, אשר יעשו עקב אי פינוי המושכר במועד תום תקופת השכירות.
- ז. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פנוי המושכר ע"י השוכר במועד תום תקופת השכירות וכן עקב פינוי ע"י המשכירה כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות סעיף זה, יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזאת לשלם כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה, והמשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

31. בטחונות

- א. השוכר יגרום לכך, כי כל עוד חוזה זה בתוקפו, יערבו ה"ה _____ ו - _____ (להלן: "הערבים"), יחד ולחוד, לכל התחייבויותיו של השוכר לפי חוזה זה, בנוסח כתב הערבות המצ"ב להסכם זה **כנספח ג'2**.
- ב. ככל שהערבות של מי מהערבים הנ"ל תפקע ו/או תבוטל מכל סיבה שהיא, יהיה על השוכר להמציא למשכיר תוך 15 ימים מיום הפקיעה או הביטול, ערבות בנוסח הערבות שבשולי חוזה זה של ערב חליף, לשביעות רצונו של המשכיר.
- ג. בנוסף לאמור בס"ק א', ולהבטחת תשלום דמי השכירות, להבטחת פינוי המושכר במועד על ידי השוכר, להבטחת הוצאות המשכירה במקרה של אי-עמידה בהתחייבויות השוכר ולהבטחת יתר התחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, ימציא השוכר למשכירה, במעמד החתימה על הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית לא מוגבלת בזמן או הניתנת לחידוש מפעם לפעם עפ"י דרישת המשכיר, על סך 15,000 (חמישה עשר אלף) ₪ אשר תהיה בתוקף לפחות 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות. ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה המדד האחרון אשר פורסם לפני החתימה על הסכם זה.
- ד. אם השוכר לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו, שהוא חייב בו לפי חוזה זה, וזאת אף תוך 30 ימים מעת שנדרש בכתב לעשות כן, תהיה המשכירה רשאית לדרוש את מימוש הערבות בסכום אותו יהיה חייב השוכר למשכירה כאמור, וזאת בלא לגרוע מכל זכות אחרת, השמורה במקרה כזה למשכירה לפי חוזה זה ו/או כל דין.
- ה. מימשה המשכירה את הערבות כולה או חלקה, בהתאם לתנאי חוזה זה, ימציא השוכר למשכירה, תוך 30 ימים מתאריך המימוש, ערבות בנקאית חדשה בנוסח זהה לערבות כאמור בס"ק ג' לעיל, בסכום שמומש לאמור בס"ק ד' לעיל. אם הוא לא יעשה כן, יחשב הסכום שמומש חוב קצוב בר-פרעון שהשוכר חב למשכירה עם דרישה, וזאת בלא לגרוע מכל סעד אחר השמור במקרה כזה למשכיר לפי חוזה זה ו/או כל דין.

32. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במושכר במועד שנקבע למסירת החזקה.
- א. בכל מקרה בו לא יתייצב השוכר לקבלת החזקה במושכר במועד שנקבע למסירת החזקה, לא תהא זו סיבה לדחיית תקופת השכירות, והוראות החוזה יחולו כאילו קיבל השוכר את החזקה במושכר בפועל.
- ב. במקרה בו לא יתייצב השוכר לקבלת החזקה כאמור בס"ק א', לא תהיה המשכירה אחראית כלפי השוכר לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שייגרם למושכר בשל אי קבלת החזקה במועד.
33. מבלי לפגוע בזכותה של המשכירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, הפר השוכר אחד או יותר מהתנאים המנויים להלן, תיחשב הפרתו להפרה יסודית של החוזה :
- א. אם הוא לא ישלם למשכירה, תשלום שעליו לשלם בהתאם להוראות החוזה ו/או איחר בביצוע התשלום, כולו או מקצתו, איחור העולה על 30 ימים מהמועד שנועד לתשלום לפי ההסכם.
- ב. אם יינתנו נגד השוכר החלטה או צו לכינוס נכסיו, לפירוקו, או שהוא יוכרז כפושט רגל, או שימונה לו מפרק, כונס נכסים, מנהל עסקים או נאמן בפשיטת רגל, או שיוטל עיקול על נכסיו כולם או מקצתם, בין אם מדובר בצווים או מינויים, זמניים או קבועים, וההחלטה או הצו לא בוטלו תוך 90 יום מיום שניתנו.
- ג. אם השוכר לא יחזיק את המושכר בהתאם לתנאי ההסכם ו/או לא יתקן נזקים שנגרמו למושכר ואשר תיקונם מצוי באחריותו, וזאת בתוך 14 ימים מיום שדרשה המשכירה בכתב את תיקון המושכר.
- ד. אם השוכר יפר אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים לחוזה זה.
- ה. אם השוכר השתמש במושכר שלא למטרת השכירות ולא תיקן את ההפרה כאמור בתוך 14 ימים מיום שדרשה המשכירה בכתב את תיקון ההפרה.
- ו. רכוש של השוכר עוקל והעיקול כאמור לא הוסר או בוטל בתוך 60 יום מיום שהוטל.
- ז. השוכר לא מילא אחר דרישות הרשויות בקשר להחזקת המושכר ו/או השימוש בו בתוך 60 יום מיום שנתקבלה דרישה כאמור.
- ח. השוכר עזב ו/או סגר את העסק אשר פועל במושכר לפני מועד תום תקופת השכירות, ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב.
- ט. השוכר הגיש בקשה להקפאת הליכים ו/או הסדר פשרה.
34. הפר השוכר את החוזה הפרה יסודית, או שהוא הפר אותו הפרה לא יסודית אשר לא תוקנה על ידו בתוך 14 יום המועד שבו קיבל דרישה בכתב מהמשכירה לתקן את ההפרה – תהא המשכירה זכאית לכל הסעדים ו/או התרופות העומדים לרשותה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, ולרבות ביטולו של הסכם זה באופן מיידי.
35. בחרה המשכירה לבטל הסכם זה, השוכר מתחייב לפנות את המושכר לאלתר או במועד שנקבע ע"י המשכירה, אם נקבע, ומבלי שהדבר יפגע בכל זכות שהיא או סעד אחר הנתונים למשכירה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין ובין היתר, כדלקמן :

- א. לקבל את מלוא דמי השכירות, עבור כל תקופת השכירות או עד למועד תחילת תקופת השכירות של שוכר אחר שישכור את המושכר בתנאים שלא יפחתו מתנאי השכירות עפ"י הסכם זה, לפי המוקדם שבהם.
- ב. לקבלת פיצוי קבוע ומוסכם מראש מאת השוכר בגין הפרת ההסכם על ידו וביטולו ע"י המשכירה, בסכום השווה לפי חמש שנים מדמי השכירות החודשיים האחרונים שהיו מגיעים מהשוכר למשכירה עפ"י הסכם זה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק שעשוי להיגרם למשכירה כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י השוכרת וביטולו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למשכירה עפ"י כל דין ו/או עפ"י ההסכם.
- ג. להחליף את מנעולי בית העסק באחרים ולקבל את החזקה במושכר ללא תנאי, לפנות את השוכר מהמושכר, ולהשכיר את המושכר לכל אישיות משפטית אחרת כפי שתמצא לנכון. מיום כניסת שוכר אחר למושכר יחשב השוכר כמי שחדל להיות שוכרו.
- ד. למשכירה תהיה זכות עיכבון על הציוד והמלאי של השוכר כביטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיעו למשכירה בקשר עם ההסכם ו/או עם הפרתו, והמשכירה תהא זכאית לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 7 ימים מדרישתם.
- ה. החל מתום תקופת השכירות תהינה המשכירה ו/או כל מי שיבוא מטעמה, רשאית לפנות את הרכוש והציוד אל מחוץ למושכר, לאחסנו במקום שימצאו לנכון. במקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי האחסון שיקבעו ע"י המשכירה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- ו. מובהר בזאת, כי אין בסעדים המנויים לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מזכויות המשכירה ו/או מסעדיה על פי הסכם שכירות זה ו/או על פי כל דין, והמשכירה תהיה זכאית להיפרע מהשוכר סכומים נוספים על פי כל דין ו/או הסכם זה, לרבות בגין הנזקים, ההפסדים וההוצאות שנגרמו וייגרמו לה עקב הפרה ותוצאותיה (להלן: "דמי הנזק").
36. המשכירה תהא זכאית לממש את התרופות שהיא זכאית להן עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין בכל עת ובסדר שתמצא לנכון. איחור או שיהוי במימוש המשכירה אחת או יותר מהתרופות לא יהווה מניעה או ויתור.
- א. הוראות סעיף זה באות להוסיף על כל פיצוי ותרופה אחרת, להם תהיה המשכירה זכאית לפי הסכם זה ו/או לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970 ו/או על פי כל דין אחר.
37. הצדדים מאשרים שהחובה משקף ומגבש במלואו את אשר הותנה והוסכם ביניהם. כל שינוי, ביטול או תוספת לתנאי החוזה יהיו ברי תוקף, רק אם נעשו במסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים. כל מצג או הבטחה בעל-פה, אם יהיו, אשר קדמו לחתימת החוזה, בטלים בזאת.
- א. יחידי השוכר מייפיים האחד את כוחו של משנהו, לחתום למשכירה או לקבל ממנה כל הודעה או מסמך, הקשור לחוזה או לביצוע הוראה מהוראותיו.
- ב. למען הסר ספק, מובהר כי השוכר אינו רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו מכוח זכויותיו על פי הסכם זה. רישום הערת אזהרה לטובת השוכר בגין הסכם זה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך.

טל. 08-9951888

פקס. 08-9955249

דוא"ל: shilut@kalkalit-arad.co.il



ג. במקרה שהשוכר הוא תאגיד, מוותר השוכר על כל טענה של פגם בתוקף חיוב כלשהו בגין העדר חותמת או העדר חתימה הדרושים לפי מסמכי ההתאגדות או החלטה של התאגיד השוכר, לרבות בקשר לכל מסמך שיחתם בעתיד בין הצדדים.

38. הצדדים קובעים בזאת את בית המשפט בבאר-שבע כמקום שיפוט יחיד בכל הקשור לחוזה.

39. כתובות הצדדים לצורך החוזה הן כנקוב בחוזה. כל הודעה לעניין החוזה, שתישלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 3 ימים מיום שהנמען קיבל הודעה בדבר הגעת דבר הדואר עברו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה הכלכלית לערד בע"מ

המשכירה

השוכר

נספח ג'

ערבות השתתפות במכרז 22/2024

כתב ערבות להצעת מחיר להשכרת מבני תעשייה בערד
שם הבנק

סניף

כתובת

מספר טלפון

מספר פקס

לכבוד

החברה הכלכלית לערד בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית מספר _____.

לבקשת החברה הכלכלית לערד בע"מ אנו ערבים בזה כלפיכם, עבור _____ (להלן - "המצייע"), כולם ביחד וכל אחד לחוד, לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 ₪ (במילים עשרים וחמישה אלף ₪) אשר תדרשו מאת המצייע בקשר עם הצעת המצייע למכרז מס' 22/2024. סכום הערבות יהיה צמוד לעליה בלבד של מדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:

בכתב ערבות זה יהיו למונחים שלהלן המשמעות שלצידם:

"המדד היסודי" - המדד האחרון הידוע בעת הנפקת כתב ערבות זה.

"המדד החדש" - המדד האחרון שפורסם קודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.
הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן:

אם יתברר בעת ביצוע תשלום כלשהו על פי כתב ערבות זה כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יוגדל בהתאם סכום הדרישה כפי שיעור עלייתו של המדד החדש לעומת המדד היסודי, והפרשי הצמדה שיווספו יהיו בסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה מחולק במדד היסודי.

אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות ללא כל הפרשי הצמדה.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם מדי פעם בפעם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך 7 ימים (שבעה ימים) מיום קבלת דרישתכם בכתב, כל סכום שיידרש על ידכם, עד לסכום כולל שלא יעלה על הסכום הנ"ל, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם, מבלי שתעמוד לנו כל טענת הגנה שיכולה לעמוד למציע כלפיכם ומבלי שתהיו

טל. 08-9951888

פקס. 08-9955249

דוא"ל: shilut@kalkalit-arad.co.il



חייבים לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המציע. במכתב הדרישה יצוין מהו הסכום הנדרש על ידכם.

ערבות זו תהיה בתוקפה עד ליום: 28/02/2025 ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לכתובת סניף הבנק המפורטת לעיל. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

חותמת

חתימה

שם מלא

תאריך

כתב ערבות להצעת מחיר להשכרת מבני תעשייה בערד

שם הבנק

סניף

כתובת

מספר טלפון

מספר פקס

לכבוד

החברה הכלכלית לערד בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית מספר

לבקשת החברה הכלכלית לערד בע"מ אנו ערבים בזה כלפיכם, עבור _____ (להלן - "המציע"), כולם ביחד וכל אחד לחוד, לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 ₪ (במילים עשרים וחמישה אלף ₪), אשר תדרשו מאת המציע בקשר עם מכרז מס' 22/2024. סכום הערבות יהיה צמוד לעליה בלבד של מדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:

בכתב ערבות זה יהיו למונחים שלהלן המשמעות שלצידם:

"המדד היסודי" - מדד חודשי: אוקטובר שהתפרסם בתאריך: 16/11/2024.

"המדד החדש" - המדד האחרון שפורסם קודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן:

אם יתברר בעת ביצוע תשלום כלשהו על פי כתב ערבות זה כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יוגדל בהתאם סכום הדרישה כפי שיעור עלייתו של המדד החדש לעומת המדד היסודי, והפרשי הצמדה שיווספו יהיו בסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות ללא כל הפרשי הצמדה.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם מדי פעם בפעם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת דרישתכם בכתב, כל סכום שיידרש על ידכם, עד לסכום כולל שלא יעלה על הסכום הנ"ל, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם, מבלי שתעמוד לנו כל טענת הגנה שיכולה לעמוד למציע כלפיכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המציע. במכתב הדרישה יצוין מהו הסכום הנדרש על ידכם. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לכתובת סניף הבנק המפורטת לעיל.
ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

חתימה וחתימת

שם מלא

תאריך

נספח ג'2

כתב ערבות

1. אנו החתומים מטה מצהירים בזאת כי קראנו היטב את הסכם השכירות שנחתם ביום _____ בין החברה הכלכלית לערד בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין _____ (להלן: "השוכר"), בקשר להשכרת הנכס ברח' התעשייה 38, על נספחיו (להלן: "ההסכם") עיינו בהם היטב והבנו היטב את תוכנם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור את כל התחייבויות השוכר על פיהם.
2. אנו ערבים בזאת ביחד ולחוד באופן אישי ערבות אישית, עצמאית, מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מסויגת לקיום ולמילוי באופן מוחלט של כל התחייבויות השוכר בגין ההסכם כלפי המשכירה ביחד ולחוד לרבות בתקופות שכירות נוספות וכן לגבי כל תקופה שהשוכר יחזיק במושכר, ומקבלים על עצמנו, ביחד ולחוד, את כל חיובי השוכר כלפי המשכירה ביחד ולחוד בגין ההסכם.
3. ערבותינו על פי כתב ערבות זה תעמוד בתוקפה גם לגבי כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת להסכם והיא תחול גם על כל שטח נוסף אותו ישכור השוכר מהמשכירה.
4. אנו מתחייבים ביחד ולחוד לשלם כל סכום שעל השוכר לשלמו למשכירה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לעשות כן, בין אם נדרש לשלם בתשלום אחד בפעם אחת ובין אם נדרש לשלם לשיעורין.
5. מוסכם עלינו כי המשכירה לא תהיה חייבת לדרוש תחילה מן השוכר את קיום התחייבויותיה ו/או להפעיל כל בטוחה אחרת כתנאי לדרישה כלפינו למילוי התחייבויותינו לעיל, והיא רשאית לפנות ולדרוש כל התחייבות ישירות מאיתנו ביחד ולחוד.
6. כן אנו מסכימים כי אם תופנה אלינו דרישה בגין הפרה כלשהי, הרי אין בדרישה ו/או במילוייה על ידינו כדי לשחררנו מהתחייבויותינו כלפי המשכירה על פי ההסכם או על פי ההסכם שיאריכו את תקופת השכירות המקורית.
7. לשון רבים כוללת לשון יחיד, ולערבות כל אחד מאיתנו יהא תוקף אף אם תהא ערבותנו זו הערבות היחידה להסכם, בין אם משום שלא ניתנו כלל ערבויות ו/או בטחונות אחרים ובין אם משום שלא יינתן תוקף ו/או לא יינקטו הליכים לגביהם.

שם: _____ ת.ז.: _____ תאריך: _____ חתימה: _____
שם: _____ ת.ז.: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

עד לחתימה

- הנני מאשר חתימת ה"ה _____ על כתב ערבות זה, לאחר שהסברתי להם את תוכנו ומהותו, והשתכנעתי כי הערבים מודעים למשמעות חתימתם על כתב הערבות דלעיל.

שם: _____ ת.ז.: _____
כתובת: _____

למען הסר ספק, בכל מקום בו נרשם "המשכירה" הכוונה הינה לחכ"ל ו/או עיריית ערד ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ו/או עובדיהן.

1. חבות ושיפוי – להתייחסות היועץ המשפטי של חכ"ל

א. השוכר יישא בחבות המוטלת עליו על פי דין בגין אבדן, פגיעה, נזק או הפסד אשר עלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם או גוף, במפורש לרבות החברה ו/או עיריית ערד בכל הקשור במעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מהבאים מטעמו לרבות בקשר עם החזקה ו/או השימוש במושכר ו/או בבניין.

ב. השוכר מתחייב לשפות את החברה ו/או עיריית ערד במלוא הסכומים בגינם חויבו החברה ו/או עיריית ערד בעקבות תביעה בגין אבדן, פגיעה, נזק או הפסד להם אחראי השוכר כאמור בסעיף א' לעיל וכן בגין הוצאות סבירות אשר החברה ו/או עיריית ערד נשאה בהם לשם ההתגוננות מפני התביעה כאמור ובלבד שהחברה ו/או עיריית ערד הודיעה לשוכר אודות קבלת כל דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף א' לעיל ואפשרה לשוכר להתגונן מפניה.

2. ביטוח

2.1 ביטוחי עבודות במושכר (ככל ויבוצעו)

2.1.1 היה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי המשכירה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ד'1 ("אישור ביטוח עבודות השוכר") חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכירה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

2.1.2 על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערך אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2.2 ביטוחי הקבע –

2.2.1 בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.2.2 ביטוח תכולת הנכס המושכר, לרבות צמודותיו ומערכותיו, וכל רכוש אחר המובא לנכס ע"י השוכר ומי מטעמו, וכן כל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או עבורו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שבתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה ו/או מי מהבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2.2.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לשפות את המשכירה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו.

- 2.2.4 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר קיים ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לעובד למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המשכירה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן ככלפי מי מעובדי השוכר.
- 2.2.5 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.2.2 לעיל או למושכר או למושכר הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.2.2 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מטעמה הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.3 בכל הפוליסות מתחייב השוכר לכלול את התנאים כדלקמן:
- 2.3.1 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק.
- 2.3.2 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המשכירה ומי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.3.3 הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למשכירה הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- 2.3.4 כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשכירה וכלפי מבטחיה, ולגבי המשכירה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המשכירה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המשכירה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של השוכר זכות תביעה ממבטחי המשכירה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחת השוכר מותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי המשכירה וכלפי מבטחיה.
- 2.3.5 היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- 2.4 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה, על השוכר להמציא לידי המשכירה, במעמד החתימה על ההסכם את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ד' ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר") חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2.1 לעיל), ולמשכירה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.
- 2.5 לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 2.6 השוכר פוטר את המשכירה, והבאים מטעמה, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים לעיל וכן ביטוחי רכוש נוספים שהוא עורך בהתאם לסעיף 2.7 להלן (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.7 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוח לביטוחי הקבע של השוכר, רשאי השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח נוסף או משלים כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה ומי מהבאים מטעמה, כמו כן, לעניין ביטוחי חבויות, יורחב שם המבוטח לשפות את המשכירה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד הביטוח. סעיף ויתור על זכות השיבוב לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

- 2.8 בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכירה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 2.9 בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכירה, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 2.10 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר קיים או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.11 למשכירה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות המשכירה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכירה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.12 על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות.
- 2.13 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכירה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.14 המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור מהווה תנאי יסודי בחוזה זה.

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

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

1. הנני משמש כ _____ ב _____
תפקיד _____ שם המציע _____

2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.

3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד ההתקשרות ****חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;
*** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
**** "מועד ההתקשרות" – לעניין התקשרות בעסקה בלא מכרז – המועד שבו הוגשה לגוף הציבורי ההצעה ולפיה נערכה ההתקשרות בעסקה. ואם לא הוגשה הצעה כאמור – מועד ההתקשרות בעסקה.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על הספק.

חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על הספק והוא מקיים אותן.

5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:

חלופה (1) - הספק מעסיק פחות מ-100 עובדים.

חלופה (2) - הספק מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) – הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - הספק מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם החברה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

עו"ד _____

(חתימה + חותמת)

הצהרה בדבר ניגוד עניינים או קרבת משפחה
[יש להחתיים על ההצהרה כל אחד מבעלי המניות, הדירקטורים ויתר נושאי המשרה של המציע]

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____, שכתובתי היא _____, מצהיר/ה ומאשר/ת
בזאת כדלקמן:

1. הצהרה זו ניתנת במסגרת הגשת הצעתו של המציע _____ ח.פ.ת.ז. _____
(להלן: "המציע") למכרז מס' _____ להשכרת מבנה תעשייה בשכירות בלתי מוגנת בערד (להלן:
"המכרז").

2. ידוע לי כי מבלי לגרוע מכל הוראות דין בנוגע לניגוד עניינים, אזי אי נכונות האמור בהצהרה זו, תהווה הפרה
יסודית של תנאי המכרז ולהביא לפסילת ההצעה, וככל שהמציע יזכה במכרז, אי נכונות האמור בהצהרה זו,
יהווה הפרה יסודית של ההסכם שייכרת עם המציע ולביטול ההסכם על-ידי שייכרת עם המציע, מבלי
שתהיה למציע כל זכות תביעה כלפי החברה הכלכלית לערד בע"מ ו/או מי מטעמה.

3. הצהרה בעניין ניגוד עניינים ו/או קרבת משפחה לעובד לחברה הכלכלית

3.1. הריני לאשר כי הובאו לידיעתי הוראות סעיף 174(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר קובע
כדלקמן:

**174. (א) פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין,
על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה
עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה.**

3.2. הריני להצהיר כי **[נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]**:

3.2.1. **אנוכי ובן/בת זוגי איננו עובדים בחברה הכלכלית**

או :

3.2.2. הריני להצהיר כי **[נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]**:

3.2.3. למיטב ידיעתי, אין לי קרבת משפחה לאדם שהוא עובד בעיריית ערד.

לעניין הצהרה זו: "קרוב" – בן זוג, הורה, הורה של הורה (סב או סבתא), בן או בת, אח או
אחות, הורה של בן הזוג (חם או חמה), דוד, דודה, אחיין, אחיינית, בן זוג של אח או אחות
(גיס/ה), אח או אחות של בן הזוג (גיס/ה), בן דוד/ה, בת דוד/ה;

3.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הריני לאשר כי למיטב ידיעתי ההסכם שייכרת בין המציע (אם יזכה
במכרז) לבין עיריית ערד, לא יוצר ניגוד עניינים כלשהו ביני ו/או בין המציע לבין עובד עיריית ערד
ולא ידוע לי כי עובד עיריית ערד נוגע או מעוניין בהסכם, בין במישרין ובין בעקיפין.

4. הצהרה בדבר קרבת משפחה לנבחר ציבור

4.1. הריני לאשר כי הובאו לידיעתי הוראות סעיף 122א(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר קובע כדלקמן:

122א. (א) חבר החברה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העיריה; לענין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות

4.2. הריני להצהיר כי [נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]:

4.2.1. למיטב ידיעתי, אין לי קרבת משפחה לאדם שהוא נבחר ציבור במועצת עיריית ערד.

א

4.2.2. יש לי קרבת משפחה לאדם שהוא נבחר ציבור, כל זאת כדלקמן:

לענין ההצהרה בסעיף זה:

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה של הורה (סב או סבתא), בן או בת, אח או אחות, הורה של בן הזוג (חם או חמה), דוד, דודה, אחיין, אחיינית, בן זוג של אח או אחות (גיס/ה), אח או אחות של בן הזוג (גיס/ה), בן דוד/ה, בת דוד/ה;

4.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הריני לאשר כי ההסכם שייכרת בין המציע (אם יזכה בין המכרז) לבין עיריית ערד, לא יוצר ניגוד עניינים כלשהו בין המציע ו/או ביני לבין נבחר ציבור בעיריית ערד ולא ידוע לי כי לנבחר ציבור בגבעתיים יש נגיעה כלשהי להסכם, בין במישרין ובין בעקיפין.

5. הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים

5.1. הריני לאשר כי במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו, לא סיפקתי שירותים אישיים לנבחר ציבור בעיריית ערד ו/או לעובד בכיר במוא"ז.

לענין סעיף זה:

"נבחר ציבור": כל אדם שהיה מועמד או כיהן כחבר מועצת עיריית ערד במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימה על הסכם זה, לרבות, נבחר ציבור אשר כהונתם הופסקה מכל סיבה שהיא (בחירות, התפטרות, פטירה), ואינם מכהנים יותר במועצת עיריית ערד;

"עובד בכיר בהחברה": מנכ"ל החברה, מהנדס החברה, גזבר החברה, סגן גזברות החברה, מבקר עיריית ערד, יועץ משפטי לעיריית ערד, וטרינר החברה, מנהל אגף; מנהל כוח האדם, מנהל התשלומים, חברי ועד העובדים;
ככל שבמהלך שלוש השנים האחרונות, נושא המשרה סיפק שירותים לאחד הגורמים המפורטים לעיל – נא לפרט את הדברים (שם נבחר הציבור או העובד שסופקו לו השירותים, הגורם שסיפק את השירותים, מהות השירותים שסופקו, תקופת מתן השירותים):

.....
.....

6. הריני לאשר כי הובהר לי היטב כי עיריית ערד שומרות לעצמם את הזכות לבטל את השתתפות המציע במכרז ו/או ההסכם שנכרת מכוחו בין המציע לעיריית ערד ו/או כל התקשרות אחרת שנעשתה במסגרת ההסכם אם יתברר כי הצהרותיי לעיל אינן נכונות או אינן מדויקות או שקיימת מניעה המונעת את התקשרות החברה בהסכם בשל ניגוד עניינים ו/או קרבת משפחה, **לרבות בגין מצבים שבהם ייוצר ניגוד עניינים או קרבת משפחה במהלך תקופת קיומו של הסכם זה**, ואני מוותר בזאת מראש על טענה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או תביעה כנגד עיריית ערד ו/או מטעמן, בגין ביטול ההתקשרות בנסיבות אלה.
7. הריני לאשר כי האמור בהצהרה זו מובן לי היטב וכך גם המשמעות הנובעת מהצהרתי זו, והריני לאשר כי כל אשר הוצהר לעיל הנו נכון.
8. אני מתחייב כי במקרה בו יחולו שינויים בתוכן הצהרתי דלעיל, אשר עשויות להעמיד אותי/ את המציע במצב של ניגוד עניינים, אעביר את המידע למחלקה המשפטית של החברה ואפעל בהתאם להנחיותיה.

.....
חתימה

אישור

אני, עו"ד, מאשר כי ביום..... הופיע בפני מר/גב' המוכר לי אישית/נושא ת.ז. ולאחר שהזהרתיו כי עליו/ה לומר את כל האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/ה עליה בפני.

.....
עו"ד,