

המועצה המקומית גדרה

מכרז פומבי מס' 06/2023

להשכרת שטחי מסחר בקאנטרי גדרה

פברואר 2023

המועצה המקומית גדרה

מכרז מס' 06/2023

תוכן עניינים

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות

- מסמך א(1) – פרטי המשתתף ופירוט ניסיונו הקודם.
- מסמך א(2) – אישור רו"ח על מחזור כספי.
- מסמך א(3) – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- מסמך א(4) – תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית.
- מסמך א(5) – נוסח ערבות מכרז.
- מסמך א(6) – כתב הסמכה של "הנציג המוסמך" (ימולא במקרה של "מציעים במשותף").
- מסמך א(7) – תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות.
- מסמך א(8) – מפת המתחמים ופירוט אודות השימוש במתחמים.
- מסמך א(9) – תצהיר היעדר קרבה.

מסמך ב' – הצעת והצהרת המשתתף

מסמך ב'(1) – ההצעה

מסמך ג' – הסכם שכירות

- נספח א' – תשריט כללי של המושכר.
- נספח ב' – תכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם לאחר אישור המועצה לתוכניות השוכר).
- נספח ג' – תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, שיפוץ והתאמה.
- נספח ד' – נוסח כתב ערבות ביצוע.
- נספח ה' – נספח ביטוח
- נספח ו' – נוסח שטר חוב.
- נספח ז' – מפרטים טכניים והנחיות לשוכרי שטחי המסחר
 - אינסטלציה סניטרית, כיבוי אש, מיזוג אוויר
 - תשתיות חשמל ותקשורת – זימון חיבורים

הזמנה להציע הצעות – מכרז מס' 06/2023

המועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת גופים המעוניינים בכך ואשר עומדים בתנאי הסף המפורטים להלן להציע הצעות להשכרת 3 מתחמים המיועדים למסחר בגודל מצטבר של כ-346 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) במבנה הקאנטרי המוקם בימים אלו בקרן הרחובות שדרות בן גוריון ושדרות מנחם בגין, שכונת צמרת, במזרח גדרה גוש 4586 חלקה 461, (יחידות 1,2,3) (להלן: "המתחמים" ו-"המבנה", לפי העניין) הכל כמפורט במסמכי מכרז ובהסכמים המצורפים לו על נספחיהם להלן.

1. מידע כללי

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

1.1. המבנה נשוא מכרז זה הינו מבנה קאנטרי העתיד לשלב בתוכו מספר שימושים, כאשר 3 היחידות נשוא מכרז זה עתידו לשמש כחנויות בעלות זיקה לספורט, במפלס הקרקע יוקם מרכז ספורט (קאנטרי) אשר יכלול בין היתר בריכה מקורה, ג'קוזי, חדר כושר, חדר טיפולים, מנהלה, חדר שירות, מחסנים, מסחר נלווה, מרפאה. **מובהר כי המכרז הינו עבור שכירות והפעלת שטחי מסחר בקומה הקרקע במבנה בלבד.** הכל כמפורט בתשריט המצורף המצ"ב **כנספח א' למסמך ג'** (להלן: "התשריט").

1.2. במבנה יפעלו עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי, ויהוו עבור תושבי השכונה מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר ודוגמת חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה, מרפאות וכיו"ב. המבנה מצוי בשלבי בניה מתקדמים ואכלוסו יבוצע לאחר פרסום הזוכה/ים במכרז. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת המבנה, מבהירה המועצה כי המועד למסירת המבנה עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.

1.3. יובהר כי לאור אילוצים שונים העולים מן השטח, יתכן וידרשו שינויים תכנוניים המצריכים הקטנה של עד 15% (ובמילים חמישה עשר אחוזים) בשטח המתחמים. במידה והמתחמים אכן יוקטנו, אזי תבוצע הפחתה בגובה השכירות בהתאם לשיעור ההקטנה בהתאם להיקף כל מתחם. צמצום שטח המתחמים כאמור לא יחשב כהפרת ההסכם, ולא יקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקבוע לעיל.

1.4. להלן מידע ופרטים אודות שטחי המסחר המיועדים להשכרה:

1.4.1. שלושה (3) מתחמים שונים בשטח כולל של כ-346 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) כמפורט **במסמך א(8)** ואשר מסומנים בתשריט המצ"ב **כנספח א' למסמך ג'** (להלן: "התשריט") הממוקמים בקומת הקרקע.

1.4.2. יובהר כי המועצה תעדיף הצעות אשר יכללו שימוש במתחמים בהתאם ליעודים המועדפים המפורטים **במסמך א(8)**, ועדיפות זו תבוא לידי ביטוי בבחירת ההצעות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.

1.4.3. מובא לידיעת המשתתפים כי המתחמים אינם ראויים לשימוש כיום במצבם הנוכחי ומתוכננים כמעטפת בלבד.

1.4.4. מובהר כי המציעים רשאים להציע הצעות עבור **אחד מתחמים** וכן עבור **השטח כולו** (בכפוף

למסמך א(8)), על אף האמור, המציע **אינו רשאי** להתנות את זכייתו בקבלת מתחם ו/או מתחמים ספציפיים.

1.4.5. עוד מובא לידיעת המשתתפים כי ככלל תעדיף המועצה מציע אשר יציע הצעה עבור שלושת המתחמים במשותף ובמלואם, ועדיפות זו תבוא לידי ביטוי בבחירת הזוכה אף חרף גובה הצעות המחיר המתחרות והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.

1.4.6. מובהר כי מציע אשר יציע הצעה לשכירת השטח כולו, קרי שלושת המתחמים **במלואם**, לא יוכל לבצע הסבת זכויות לגבי חלק מהשטח וידרש להפעלה עצמית.

1.4.7. יובהר בקשר להתנהלות השוטפת (כגון עלויות חשמל בגין מתקנים משותפים) תחול על השוכרים של כל מתחם באופן נפרד ואלו יהיו אחראים יחד ולחוד כלפי המועצה לכל חובותיהם כאמור. בהקשר זה, יושם דגש על הפרוזדור הקיים בשטח המשותף בגב של 3 המחתמים כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספח א' למסמך ג'**.

1.4.8. על הזוכים במכרז יהא לבצע עבודות שיפוצים והתאמות, לרבות קבלת כלל אישורי הרשויות המתאימות (טרם ואחרי ביצוע השיפוצים) לצורך השמשת השטח לשימוש. המועצה מוכנה לפעול בשיתוף פעולה עם המציעים אשר יזכה/ו במכרז בביצוע התאמות במתחמים במהלך עבודות הקמת המבנה ואולם מובהר כי הזוכה/ים ישאו/ו בעלויות העבודות שתבצע המועצה לפיתוח המתחמים כאמור מעבר לעבודת הקמת המעטפת כאמור.

1.4.9. בשטח יותקנו (על חשבון הזוכה/ים במכרז) מונים נפרדים של מים וחשמל והזוכה/ים במכרז ישלם/מו ישירות את חשבון המים והחשמל לרשויות המתאימות. לחלופין, לפי קביעת המועצה, יותקנו מונים פנימיים (על חשבון הזוכה/ים) והזוכה/ים במכרז ישלם/מו למועצה את חלקו/ם היחסי בשימוש במים וחשמל כאמור.

1.4.10. לא תותר לזוכה/ים במכרז להשכיר את השטח בשכירות משנה, אלא באישור המועצה מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידה.

1.4.11. על הזוכה/ים במכרז לבדוק ולברר על חשבונותם את כלל המידע התכנוני והטכני הדרוש לו/הם לרבות מידע בדבר התוכניות החלות, אפשרויות ניצול זכויות הבניה וכיו"ב, הכל על חשבונותם ולא תהא לו/הם כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה ביחס לאפשרויות השימוש בשטח.

1.4.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר חובתם של המשתתפים לבצע את כלל הבדיקות בעצמם.

1.5. מטרת השכירות תהא בהתאם להוראות הדין (לרבות תוכניות) החלות על השטח ובהתאם לאישור המועצה.

1.6. הזוכה/ים במכרז יפעלו/ו לקבלת רישיונות עסק לעסקים אשר יופעלו במתחמים וכן את כל ההיתרים הדרושים, ככל שידרשו, על חשבונותם ובאחריותם בלבד.

1.7. תקופת ההתקשרות הינה לחמש (5) שנים מהמועד שבו חתמה המועצה על הסכם השכירות/ במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר (להלן: "**תקופת ההתקשרות**").

1.8. לשוכרים תינתן האופציה לבקש את הארכת תקופת ההתקשרות ל-2 תקופות נוספות, הראשונה בת 36 חודשים והשנייה בת 24 חודשים (להלן: "**התקופות הנוספות**"), הכל באופן המפורט בהסכם מצ"ב **כמסמך ג'**, כאשר תקופת ההתקשרות הכוללת לא תעלה על עשר (10) שנים. למועצה תינתן האופציה לסרב להארכת ההסכם מטעמים סבירים, לרבות היעדר רווחיות, שינויים באופי המתחם ו/או בצרכי המועצה, אי התאמת השוכר ו/או פעילותו למתחם ו/או ביחס לשוכרים האחרים, אי מילוי אחר הוראות ההסכם וכיו"ב. מובהר כי הארכת ההסכם כפופה לקבלת אישור מליאת המועצה ו/או אישור משרד הפנים, על פי דין – וככל ולא יתקבל אישור כאמור, לא יהיה הדבר הפרת ההסכם על ידי המועצה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה.

1.9. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום במכרז ו/או במסמכיו, מובהר כי המועצה תהא רשאית לשבץ את המציעים השונים ו/או לשנות את שטח הנכס שיושכר לכל מציע (לרבות תוך הקטנת/ הגדלת השטח המושכר), חרף ניקוד הצעה, לרבות בשטחי המתחמים ו/או כל שטח אחר, לפי

שיקול דעתה הבלעדי ובאופן אשר יאפשר את מקסום השימוש בשטחי המתחמים נשוא המכרז ו/או בהתאם למארג העסקים הפועלים במתחם והתאמתו לצרכי המשתמשים במבנה ו/או צרכי המועצה. כמו כן, ככלל לא תתקשר המועצה עם שני מציעים ומעלה המתחרים זה בזה בהפעלת אותו עסק בכלל המתחמים נשוא מכרז זה. בהגשת הצעתו, המציע מוותר על כל טענה ביחס להחלטת המועצה לפי סעיף זה.

2. תנאי סף להשתתפות במכרז

רשאים להשתתף במכרז זה מציעים העומדים במועד הגשת ההצעות במכרז בכל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

2.1 בעל ניסיון, בעצמו או באמצעות זכיינים (במקרה של רשת) בהפעלת עסק אחד לפחות וזאת במשך 3 שנים לפחות ב-10 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

2.2 הקים ו/או היה שותף פעיל, בהקמה של עסק מהסוג המוצע על ידו במסגרת הצעתו, במשך 12 חודשים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

"שותף פעיל" בתנאי סף זה – בעל סמכות לקבלת החלטות בנוגע לאופן ההקמה, קונספט עיצובי, הוראות לקבלנים המבצעים וכיו".

ניסיון בסעיף זה יכול שיהיה של "בעל שליטה" במשתתף כהגדרת מונח זה בחוק החברות תשנ"ט-1999.

מציעים המעוניינים במספר מתחמים, נדרשים להציג ניסיון כאמור ביחס לכל אחד מהמתחמים ויעודיהם בנפרד.

להוכחת ניסיונו בהתאם לאמור בסעיפים 2.1-2.2 לעיל, יפרט המציע את ניסיונו במסגרת מסמך א'1 להלן.

כמו כן, על המציע לצרף תשריט ברור ו/או תלוש ארנונה ו/או נסח של העסק/ים בהם מופיע פירוט המטרי' של העסק/ים כאמור.

2.3 בעל מחזור מזערי מצטבר של 1,000,000 ₪ (ובמילים: מיליון שקלים חדשים) במשך 3 שנים בטווח השנים 2018, 2019, 2020, 2021 (מובהר כי הסכום להלן אינו כולל מע"מ).

2.4 הוא, ו/או מי מבעליו ו/או מנהליו (לרבות העתידיים במקרה של מציעים במשותף), לא הורשע בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות על פי חוק העונשין תשל"ז – 1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק מהסוג שהצעתו במכרז מתייחסת אליו, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי בגין העסק.

2.5 לא עומדות כנגדו ו/או מי מבעלי מניותיו (לרבות העתידיים במקרה של מציעים במשותף) או שותפיו, לפי הענין, תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

2.6 צרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מקור על שם המציע, בסך 25,000 ₪ (עשרים וחמש אלף שקלים חדשים) ובתוקף עד ליום **02.07.2023** בדיוק, שהוצאה על ידי בנק ישראלי או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון עסק לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח התשמ"א-1981 לבקשת המשתתף במכרז בלבד, לפקודת המועצה, בנוסח הערבות המצורף למסמכי המכרז בנספח א(5) בדיוק, וזאת להבטחת הצעתו במכרז.

מובהר כי:

וועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות לתקופה נוספת והמציע יאריך את תוקף הערבות עפ"י הדרישה. אי-הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לפסילת הצעת המשתתף.

וועדת המכרזים ו/או המועצה יהיו רשאיות להגיש את הערבות לפירעון, כולה או חלקה, במקרים הבאים:

2.6.1. כל אימת שהמשתתף יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.

2.6.2. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך המכרז בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

2.6.3. כל אימת שהמשתתף מסר לוועדת המכרזים מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.

2.6.4. כל אימת שלאחר שנבחר המשתתף כזוכה במכרז, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם להתקשרות.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של המועצה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל כערבות המחאה אישית ו/או המחאת עסק ערב.

משתתף שהצעתו לא זכתה, ערבותו תוחזר לו לאחר ההתקשרות עם הזוכה במכרז, בדואר רשום לכתובת שיציין המציע בשולי הצעתו.

2.7. רכש את מסמכי המכרז בסך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

2.8. המציע השתתף במפגש המציעים, כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

3. מציעים במשותף

3.1. על ההצעה במכרז זה יכול שתוגש על ידי מספר חברות ו/או שותפויות ו/או תאגידים ו/או יחידים (להלן: "יחיד המציע" ו-"מציעים במשותף", לפי העניין), ובלבד שהתקיימו התנאים שלהלן:

3.1.1. אחד מיחיד המציע, אשר יהא "בעל שליטה" במועמד המשותף כמפורט בסעיף 3.5 להלן, עומד **לבדו** בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.1 לעיל (להלן: "המציע המוביל");

3.1.2. עמידה בתנאי הסף שבסעיף 2.2 יכול ותוכח באמצעות אחד מיחיד המציע.

3.1.3. יחיד המציע יוכלו להציג עמידה במשותף בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 באמצעות חיבור המחזור הכספי של כל אחד מהם.

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

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

3.3.1. הניסיון המפורט במסמכי הערכת המשותף (**מסמך א'1**) וכן כל מסמך נלווה להוכחת הניסיון כאמור יהא של המציע המוביל כהגדרתו לעיל.

3.3.2. הצהרה ואישור בדבר האיתנות הפיננסית של המשתתף (**מסמך א'2**) יכול ויוגש על ידי המציע המוביל או על ידי כלל יחיד המציע במשותף.

3.3.3. הערבות יכול שתוגש על שם כלל יחיד המציע ו/או על שם המציע העיקרי. לדוגמא, הוגשו הצעות על ידי שני מציעים במשותף, יירשם בגוף הערבות: "על פי בקשת

מספר זיהוי _____ ו- מספר זיהוי _____
(להלן: "המשתתף").

- 3.3.4. המסמכים המפורטים בסעיפים 4.12-4.6 יוגשו על ידי כל אחד מיחיד המציע בנפרד.
- 3.3.5. העתק קבלה על רכישת מסמכי המכרז יכול שתוגש ע"ש אחד מיחיד המציע.
- 3.3.6. בכל מקום בו דרושה "חתימת וחותמת" או "חתימת המציע", תהא דרושה חתימה של כל אחד מיחיד המציע.
- 3.4. בנוסף, מציעים במשותף:
- 3.4.1. יפרטו בהגשתם למכרז את חלקו של כ"א מיחיד המועמד המשותף במועמד המשותף.
- 3.4.2. יצרפו למסמכי המכרז את כתב ההסמכה של "הנציג המוסמך", בנוסח מסמך א' (6).
- 3.4.3. יצרפו למסמכי ההצעה את ההסכם שנערך ביניהם לעניין זה.
- 3.5. זכתה במכרז הצעה של מציעים במשותף, יהיו יחיד המציע חייבים בהקמתו של תאגיד, כהגדרתו של מונח זה להלן, חדש וברישומו כחוק בישראל, וזאת תוך 45 יום מיום הזכייה במכרז.
- כל אחד מיחיד המציע המשותף יערוב באופן מלא ומוחלט וללא כל הגבלה היא לקיום מלוא התחייבויותיו של התאגיד החדש בקשר למכרז.
- יוער כי לא תהא כל הסבת זכויות לחברה שנמצאת בהקמה אלא לאחר המצאת כלל המסמכים הנדרשים, לעניין זה ראה סעיף 9.6 להסכם המצ"ב כמסמך ג'.
- "תאגיד" בסעיף זה משמע - חברה בע"מ או שותפות בלתי מוגבלת, אשר תקופת קיומה אינה מוגבלת בזמן.
- מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש יכללו החלטה לאשרר את כל הפעולות וההתחייבויות של יחיד המציע המשותף ויחולו, בעניין זה, כל ההוראות שיפורטו במכרז העיקרי.
- המציע המוביל יהא "בעל שליטה" כהגדרתו בחוק ני"ע בתאגיד החדש.

4. מסמכי ההצעה

- כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן:
- 4.1. כל מסמכי המכרז, בצירוף פרוטוקול סיור מציעים וההודעות למציעים (ככל שנשלחו ע"י המועצה), כשהם חתומים על-ידו.
- 4.2. טופס הערכת המשתתף (מסמך א(1)) להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף הקבוע בסעיפים 2.1-2.2 לעיל. יש לצרף לטופס כל מסמך המפורט בו.
- 4.3. אישור ר"ח להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3.
- 4.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - התשל"ו 1976, דהיינו:

4.4.1. אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976 (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.

4.4.2. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, בנוסח **מסמך א(3)**.

4.5. תצהיר על היעדר הרשעה פלילית ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק, להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.4 בנוסח **מסמך א(4)**.

4.6. תצהיר כי לא מתנהלות תביעות נגד המציע והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק, שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז, להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.5, וזאת בנוסח **מסמך א(7)**.

4.7. אישור עדכני משלטונות המס על היותו עוסק מורשה (במקרה של משתתף המדווח בתיק איחוד – יצורף גם אישור מאת רשויות המס בדבר היותו של המשתתף נכלל בתיק המאוחד של העוסק, אשר לגביו הוצא וצורף להצעה האישור).

4.8. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, על שם המשתתף.

4.9. הצהרה על העדר קרבה בנוסח **מסמך א(9)**.

4.10. הוגשה הצעה ע"י תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים:

4.10.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת ההתאגדות של המשתתף.

4.10.2. תדפיס נתונים עדכני של המשתתף בספרי רשם התאגידים הרלוונטי לסוג ההתאגדות של המשתתף (אין צורך בפירוט שעבודים).

4.10.3. אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המשתתף הינו תאגיד רשום וכי החתימות על גבי מסמכי המכרז הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף ומחייבות את המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

4.11. הוגשה הצעה ע"י אדם / גוף פרטי / שאינו תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים:

4.11.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המשתתף.

4.11.2. אישור עו"ד או רו"ח כי החתימות ע"י מסמכי ההצעה הן של המשתתף (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

4.12. העתק קבלה על רכישת מסמכי המכרז, על שם המשתתף.

4.13. ערבות בנקאית מקור בסכומים ובתוקף כמפורט בסעיף 2.6 לעיל. מובהר כי יש לצרף את הערבות המקורית ולא העתק ערבות וכי על הערבות להיות בנוסח **מסמך א(5)** בדיוק.

5. אופן ומועד הגשת ההצעה:

5.1. בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל, ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל המסמכים הנדרשים במכרז כולל הערבות הבנקאית (ומסמכים נוספים אם יצורפו), יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נאמר אחרת במפורש.

5.2. המשתתפים במכרז יציינו במסגרת **מסמך ב'1** את המתחם/ים המבוקשים על ידם וכן את היקף המ"ר המבוקש על ידם (ביחס למתחמים הרלוונטיים), ויגישו הצעה הכוללת את מלוא מסמכי ההצעה כמפורט לעיל ולהלן ופירוט הצעתו הרלוונטית למתחם המבוקש. מציע המעוניין במספר מתחמים, יפרט במסגרת **מסמך ב'1** את המתחמים והיקף המ"ר המבוקש בכל אחד מהם.

5.3. מובהר בזאת כי במסגרת מכרז זה נכללים מחירי מינימום לכל מ"ר שכירות בשטח הבנוי כמפורט **במסמך ב'1** למכרז (להלן: "**מחיר מינימום**"). משתתף אשר יציע דמי שכירות הנמוכים ממחיר המינימום, **הצעתו תיפסל**.

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

5.4.1. על המציע להגיש הצעת מחיר למ"ר שכירות כמפורט **במסמך ב'1** למכרז (להלן: "**הצעת המחיר**"). מובהר כי המחיר יחול ביחס לכל שטח הנכס כפי שמסומן **במסמך א'8**. יובהר כי הממ"מ הרב תכליתי המשוך לשטחי המסחר (ומהווה מרחב מוגן יעודי לשטחי המסחר – ממ"ק) בשטח של 30 מ"ר ברוטו (להלן: "**הממ"מ הרב תכליתי**") **אינו** משווק במסגרת המכרז והינו מסופח למרכז הרפואי אשר יוקם במתחם מקביל במבנה. הממ"מ כאמור ישמש גם את המתחמים נשוא מכרז זה בעת חירום.

5.4.2. מודגש בזה, כי הצעות המחיר לא תכלולנה מע"מ. מע"מ, בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי, יתווסף (ככל שיחול) וישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

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

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

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

5.6. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים במשרדי המועצה שברחוב פינס 4, גדרה, לידי הגב' רותי רביד עד ליום **א', ה- 02.04.2023**, **בשעה 12:00 בדיוק**. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון כאמור לא תפתח (למעט לשם זיהוי המשתתף לשם השבת המעטפה אליו) ולא תידון כלל.

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

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

5.8. משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה שלשול מעטפת ההצעה בתיבת המכרזים,

אינם עונים על דרישות המכרז, והצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים בעת פתיחתה, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות במכרז.

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

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

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

5.12. המועצה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים.

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

6. הוצאות המכרז

6.1. את חוברת מסמכי המכרז ניתן לרכוש, בתמורה לסך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין במשרדי המועצה ו/או באמצעות אתר האינטרנט של המועצה. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. מובהר כי רכישת מסמכי המכרז על ידי המציע הינה תנאי להגשת הצעת המציע במסגרתו. כמו כן, לא ניתן להעביר זכות זו לתאגיד אחר.

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

7. הבהרות ושינויים

7.1. פגישה לצרכי הבהרות תתקיים ביום **ב'** ה- **13.3.2023** בשעה **12:00** במשרדי המועצה, יובהר כי הנוכחות בפגישה **הינה חובה** ומשכך מהווה תנאי להצעת הגשה.

7.2. עד יום **ב'** ה- **20.3.2023** בשעה **12:00** יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות למועצה בדוא"ל ruth.ravid@gedera.muni.il **שאלות הבהרה בכתב** במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן. מענה המועצה לשאלות ההבהרה יינתן עד ליום **ב'** **27.03.2023** בשעה **12:00**, ככל שהמועצה תחליט על ביצוע שינויים יועבר מסמך שינויים והבהרות לכל רוכשי המכרז וכן יצורף הנוסח לחוברת המכרז.

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

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

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

8. שמירת זכויות

8.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות למועצה והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

8.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של המועצה לביצוע ההתקשרות.

8.3. המועצה תהא רשאית לאכוף על המציעים שהצעת/ם תיקבע כזוכה את קיום תנאי הצעת/ם במכרז בהתאם לתנאי ההסכם.

8.4. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז וההסכם וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המציע לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי המועצה, וכן לבדוק את השטח המושכר, מצבו ותכולתו, לרבות תנאי הגישה אליו, את שטחי החניה במבנה, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.

9. בדיקת ההצעות

9.1. בדיקת ההצעות תיערך בשלושה שלבים כמפורט להלן:

9.1.1. **שלב א'** – בדיקת שלמות הצעת המציע ועמידתו של המציע בתנאי הסף וכן **בדיקה משפטית לעניין אפשרויות השימוש במושכר בהתאם להוראות התב"ע והצעת המשתתף. בכל מקרה בו על פי חו"ד משפטית מטעם המועצה לא ניתן יהא לעשות שימוש בשטח בהתאם להצעת המשתתף תפסל הצעת המשתתף על הסף ולא תעבור לשלב הבא.**

מציעים אשר הצעתם תימצא שלמה ואשר יעמדו בתנאי הסף (בכפוף לבדיקת אפשרויות השימוש כאמור לעיל) יעברו לשלב ב' ו-ג' של המכרז.

9.1.2. **שלב ב'** – בשלב זה תבחן המועצה את כל ההצעות שהתקבלו בידיה ועל בסיס סוגי העסקים המוצעים, מיקומם המבוקש והשטח המבוקש על ידם, בהתאם למרכיבי האיכות והמחיר ולאמות המידה המפורטות להלן, תקבע המועצה את תמהיל העסקים הרצוי בכל אחד מהמתחמים, זאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 1.9 לעיל.

בשלב זה תנוקד הצעת המחיר של המשתתף - בכפוף לאישור וועדת המכרזים, בהתחשב באומדן ובסבירות ההצעה הכספית, תנוקד ההצעה באופן המפורט **במסמך ב'1**.

סעיף הדירוג	אופן בחינת הניקוד	הניקוד המרבי לקריטריון
הצעת מחיר	המציע שהצעתו תהיה הגבוהה ביותר יקבל את הניקוד המירבי, שאר המציעים	50 נקודות

	יקבלו ניקוד יחסי בהתאם לפער בין הצעתם להצעה הגבוהה ביותר.	
15 נקודות	בגין הפעלת כל עסק נוסף בייעוד המוצע <u>מעבר</u> לתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.1, יזכה המציע ב-5 נקודות עד לסך מירבי של 15 נקודות.	ניסיון מקצועי נוסף בהפעלת עסק בייעוד המוצע
15 נקודות	בגין כל שנת ניסיון בהפעלת עסק בייעוד המוצע <u>מעבר</u> לשלוש שנים כמפורט בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.1, יזכה המציע ב-5 נקודות עד לסך מירבי של 15 נקודות.	ותק בהפעלת עסק בייעוד המוצע
20 נקודות	במסגרת רכיב זה, תהא המועצה <u>רשאית</u> לנקד את המציע בהתאם לפרמטרים להלן, כולם או חלקם: 1. לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה את נסיונו בתחום, התאמתו לצרכי המועצה, יכולתיו המקצועיו, כושרו הפיננסי, התאמתו לשטח המושכר וכל מידע אחר שידרש על ידי המועצה, לרבות באמצעות ראיון פיזי. 2. לבצע שיחות עם משכירים מהם שוכרים המציעים. 3. לבקר עסקים אותם ציין המשתתף בהצעתו. בנוסף, לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסקיו, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר נסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה וההסכם, במיומנות ובאיכות גבוהים. הניקוד נשוא סעיף זה ינתן לפי שיקול דעת הועדה.	התרשמות כללית של הועדה
100 נקודות		סה"כ

9.1.3. ועדת המכרזים תהא רשאית לפעול כדלקמן:

- 9.1.3.1. לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה כל מידע שידרש על ידי הועדה.
- 9.1.3.2. לבצע שיחות עם משכירים מהם שוכרים המציעים שטחי מסחר.
- 9.1.3.3. לבקר בבית העסק של המשתתף או בעסק אותו ציין המשתתף במסגרת הצעתו. בנוסף, לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר נסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה וההסכם, במיומנות ובאיכות גבוהים.
- 9.1.3.4. לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את הצעתו (להלן: "ההבהרות וההשלמות").
- 9.1.3.5. ההבהרות וההשלמות, יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 9.1.3.6. ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז למועצה, תוך פרק הזמן

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

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

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

9.5. בכפוף לתנאי המכרז ולהוראות כל דין, הצעה שתזכה לניקוד הגבוה ביותר **בכל מתחם בנפרד** תוכרז כהצעה הזוכה במכרז בגין השימוש במתחם המסויים, בשים לב לאמור בסעיף 9.6, 9.8 ו-9.9 להלן. **מובהר כי במצב של ניקוד זהה ל-2 מציעים ביחס למתחם מסוים, המציעים עסק דומה, תינתן עדיפות לעסק בבעלות ו/או המופעל על ידי תושב המועצה (בהתאם לרישומי משרד הפנים ובכפוף לכך שהמציע ציין זאת במסגרת פרופיל העסק שיוגש על ידו במסגרת הצעתו).**

9.6. יובהר כי המועצה רשאית לערוך שיח ומו"מ עם המציעים ביחס להיקף ומיקום השטח שימסר לשימושם, בהתאם לצרכי המועצה. כמו כן, לאור העובדה כי יכול ויווצר תמהיל של מספר עסקים ומציעים במתחמים אלו, רשאית המועצה להביא לידי ביטוי במסגרת ניקוד ההצעה העדפה לעסקים המשלימים ולקבוע תמהיל מתאים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה ובהתאם להצעות המציעים, למארג שירות כולל למשתמשי המבנה.

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

9.8. על אף האמור בכל מקום במכרז זה, מובהר כי למועצה שמורים הזכות ושיקול הדעת הבלעדי לחרוג מהניקוד כמפורט לעיל ולשנות את שיבוצי המציעים במתחמים ו/או את שטחי המתחמים שיושכרו לכל מציע לפי צרכיה ובהתאם לאמור בסעיף 1.9 לעיל.

9.9. מובהר כי ככלל תעדיף המועצה מציע אשר יציע הצעה עבור שלושת המתחמים במשותף ובמלואם, ועדיפות זו תבוא לידי ביטוי בבחירת הזוכה אף חרף גובה הצעות המחיר המתחרות והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.

9.10. ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או כל הצעה שהיא כזוכה. כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה, כן רשאית ועדת המכרזים שלא לבחור הצעה בשלמותה או לבחור חלקים מכל הצעה וכן רשאית ועדת המכרזים להחליט לקבל מספר הצעות מתאימות ולהתקשר עם מספר משתתפים להפעלת המתחמים השונים. מובהר בזאת מפורשות, כי לא תהא למשתתף כל דרישה - כספית ו/או אחרת - מהמועצה, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול ההצעה או ביטול המכרז.

9.11. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי

מכרז, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.

- 9.12. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.
- 9.13. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי ו/או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

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

11. ביטול המכרז

- 11.1. המועצה רשאית לצמצם את היקף המכרז או לבטלו או לבטל חלקים ממנו, או לצאת למכרז חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.
- 11.2. בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי המועצה תהא רשאית – אך לא חייבת – לבטל את המכרז גם בכל אחד מהמקרים האלה:
- 11.2.1. ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן המקצועי

שנערך ו/או מהמחיר שנראה למועצה כמחיר הוגן וסביר לטובין, וזאת בהסתמך על המחיר אותו נוהגת המועצה לשלם עבור ביצוע השירותים נשוא מכרז זה ו/או המסגרת התקציבית שאושרה לביצוע השירותים.

11.2.2. התברר לעורך המכרז, לאחר פרסום מסמכי המכרז ו/או לאור שאלות ההבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מהמפרט, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.

11.2.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.

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

12. הוראות כלליות

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

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

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

יואל גמליאל
ראש המועצה המקומית גדרה

הקים ו/או היה שותף פעיל, בהקמה של עסק מהסוג המוצע על ידו במסגרת הצעתו, במשך 12 חודשים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז. "שותף פעיל" בתנאי סף זה – בעל סמכות לקבלת החלטות בנוגע לאופן ההקמה, קונספט עיצובי, הוראות לקבלנים המבצעים וכיו"ב. ניסיון בסעיף זה יכול שיהיה של "בעל שליטה" במשתתף כהגדרת מונח זה בחוק החברות תשנ"ט-1999.

שם עסק שהוקם: _____

תחום פעילות העסק: _____

שטח במ"ר כולל שטחי מחסנים: _____

יש לצרף אסמכתאות להקמת העסק כאמור על ידי המשתתף כמו כן, על המציע לצרף תשריט ברור ו/או תלוש ארנונה ו/או נסח של העסק/ים בהם מופיע פירוט המטרז' של העסק/ים כאמור.

הריני מצהיר בשם המציע כי כל המידע שנמסר על ידי לעיל הינו מידע מלא ביחס למציע ונסיונו. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי אמת.

שם המשתתף: _____

חתימת וחותמת המשתתף: _____

תאריך: _____

אישור עו"ד – תצהיר

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

_____ עורך דין

_____ תאריך

אישור עו"ד – זכויות חתימה

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

_____ עו"ד

_____ תאריך

הנדון : אישור על מחזור כספי בשנים 2018-2021

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום _____ (או לחילופין ליום _____ וליום _____) (1) בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

- הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום/ימים (1) _____ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.
- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחד (2).

לחילופין:

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

לחילופין:

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

- ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים ליום/ימים (1) _____ **המחזור הכספי של חברתכם בכל אחת מהשנים 2018, 2019, 2020, 2021 עמד על:**

_____ - 2018

_____ - 2019

_____ - 2020

_____ - 2021

בכבוד רב,

_____ רואי חשבון

1. יצוינו התאריכים בהתאם לנדרש במסמכי המכרז.

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

הערות:

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

• יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

נוסח תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

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 מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע _____ (להלן: "המציע").

2. 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 האחרון להגשת ההצעות למכרז 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. ולענין 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.

3. 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 המציע.

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

4. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 3 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה

הרלוונטיות להלן:

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

חלופה - (2) המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה 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 הרווחה 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.

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

6. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי/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.

חתימה וחתימת: _____

מכרז מס' 06/2023

מסמך א(4)

תצהיר על היעדר הרשעה
פלילית

תצהיר

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

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

חתימת המצהיר

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

עורך דין

תאריך

מכרז מס' 06/2023
מסמך א(5)
נוסח ערבות בנקאית

נוסח הערבות הבנקאית

תאריך _____

לכבוד
המועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה")

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתף") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") וזאת להבטחת הצעתו במכרז מס' 06/2023 שפורסם על ידכם.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך סכום הערבות תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתף בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתף בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

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

ערבות זו הנה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול ותישאר בתוקפה עד 02.07.2023 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או במברק לא תחשב כדרישה לענין כתב ערבות זה.

בנק / חברת ביטוח: _____

תאריך: _____

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

לכבוד
המועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה")
א.ג.נ,

הנדון: כתב הסמכה מציעים במשותף - מכרז מס' 06/2023

- הואיל** והמועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה") פרסמה את מכרז 06/2023 להשכרת שטחי המסחר בקאנטרי גדרה (להלן: "המכרז");
- והואיל** ואנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, מבקשים להגיש במשותף הצעה במכרז (להלן: "המועמד המשותף" או "מועמדים במשותף");
- והואיל** ועפ"י מסמכי המכרז עלינו להסמיך אחד מטעמנו לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומו לצורך קיום התחייבויותיו ומימוש זכויותיו של המציע המשותף עפ"י מסמכי המכרז (להלן: "הנציג המוסמך");

לפיכך, אנו הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____
_____ ת.ז.ח.פ. _____
_____ ת.ז.ח.פ. _____

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

1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה הנציג המוסמך רשאי לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומו את כל הפעולות שלהלן, כולן או מקצתן:
- (א) לחתום על כל מסמך, התחייבות, הסכם, בקשה או אישור הנחוצים מאיתנו במסגרת המכרז.
- (ב) לקבל כל הנחיה ו/או הודעה מנציגי המועצה בקשר עם המכרז.
- (ג) לבצע כל פעולה הנובעת ו/או הקשורה עם פעולות יחידי המציע במכרז.

2. כל פעולה ו/או מחדל ו/או מסמך ו/או התחייבות ו/או הודעה ו/או הנחיה ו/או תשלום שיבצע ו/או יקבל הנציג המוסמך, תחייב את כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד לכל דבר ועניין ויראו אותה כאילו בוצעה על ידי כל אחד מאיתנו.
3. כל שינוי במסמך זה ו/או בהיקף ההסמכה על-פיו לא יהיה בר תוקף אלא אם אושר ע"י המועצה מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

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

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

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

_____	_____
עו"ד	תאריך

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

_____	_____
עו"ד	תאריך

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

_____	_____
עו"ד	תאריך

תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____, שהוא הגוף המבקש להתקשר עם המזמינה במסגרת מכרז זה (להלן: "המציע"). אני מכהן כ- _____, והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

2. הריני להצהיר, כי נכון ליום תצהירי זה לא מתנהלות תביעות נגד המציע אשר עלולות לפגוע בהתחייבויותיו עפ"י מכרז זה והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז.

3. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

המצהיר

אישור עו"ד

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

עורך - דין

חותמת

מפת המתחמים ופירוט אודות השימוש במתחמים

יחידה	שטח המתחם	ייעוד מועדף	הערות
יחידה 1	115 מ"ר	עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי שיהוו מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר, עבור תושבי השכונה, דוגמת חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה.	
יחידה 2	116 מ"ר	עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי שיהוו מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר, עבור תושבי השכונה, דוגמת חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה.	
יחידה 3	116 מ"ר	עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי שיהוו מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר, עבור תושבי השכונה, דוגמת חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה.	
יחידה 4	250 מ"ר	מרכז רפואי	<p>היחידה אינה משווקת במסגרת מכרז זה.</p> <p>יובהר כי ליחידה זו מוצמד ממ"ק רב תכליתי המשויך לשטחי המסחר (ומהווה מרחב מוגן יעודי לשטחי המסחר – ממ"ק) בשטח של 30 מ"ר ברוטו. הממ"ק אינו משווק במסגרת המכרז והינו מסופח למרכז הרפואי אשר יוקם במתחם מקביל במבנה. הממ"מ כאמור ישמש גם את המתחמים נשוא מכרז זה בעת חירום.</p>

תשריט קומת קרקע

הנדון : הצהרה והתחייבות - היעדר קרבה

הנני מצהיר כלהלן :

- א. המציע ו/או מי ממנהליו ו/או מי מבעליו אינו נמנה על אחד מאלה :
- (1). קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות, אחיין או אחיינית) של חבר/ה מועצת גדרה.
 - (2). סוכנו או שותפו של חבר מועצת גדרה.
 - (3). בן זוגו, שותפו או סוכנו של עובד מועצת גדרה.
 - (4). תאגיד שבו יש לאחד מהמנויים בסעיף משנה (1) - (2) לעיל חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו. ואף אחד מהמנויים בסעיפי משנה (1) ו - (2) לעיל מנהל או עובד אחראי בתאגיד.
- ב. הנני מצהיר כי ידועים לי הוראות החוק האוסרות התקשרות בחוזה או בעסקה בין המציע לבין חבר מועצת הרשות בגדרה כאמור בסעיף א' לעיל וכן את ההוראות הקבועות לגבי איסור על התקשרות בחוזה שבין המציע לבין אחד המנויים בסעיף א' לעיל, וכן ידוע לי כי בנוסף לסנקציה הפלילית הצפויה למי שעובר על הוראות הפקודה, במקרה של כריתת חוזה בניגוד להוראות החוק כאמור לעיל, ניתן החוזה לביטול על ידי המועצה על פי החלטתה ומשבוטל לא תהיה המועצה חייבת להחזיר את מה שקיבלה על פי החוזה ולא לשלם את שווי של מה שקיבלה.
- ג. כמו כן הנני מצהיר ומתחייב כי אם יחול שינוי כלשהו בכל הקשור להצהרתי כאמור בסעיף א' לעיל, הנני מתחייב להודיע על כך למועצה מיד עם קרות השינוי.

חתימה וחותמת המציע

תאריך

הצעה והצהרת המשתתף - מכרז מס' 06/2023

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

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

11. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לבינכם.
12. להבטחת קיום הצעתנו והתחייבותינו אנו מוסרים ערבות כנדרש במסמכי המכרז.
13. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים כי תוך המועד שייקבע בהודעת המועצה על הזכייה, נחתום על כל המסמכים ונפקיד בידי המועצה כתב ערבות ואישור על עריכת פוליסות ביטוח הכל כנדרש במסמכי המכרז וכן נתחיל בביצוע העבודות ביום שהמועצה תורה לנו.
14. היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבותינו אנו מסכימים כי הערבות שנמסרה על ידינו עם הצעתנו במכרז תוגש לגבייה על ידי המועצה, וסכום הערבות יחולט על ידה כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
15. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המשתתף ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המשתתף

תאריך

אימות חתימה

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

עו"ד,

ההצעה הכספית

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

הננו מעוניינים לשכור במתחם המסומן במסמך א(8) כמתחם (יש לסמן את המתחם המבוקש. ניתן לסמן יותר ממתחם אחד ו/או את שלושת המתחמים במלואם):

מספר מתחם	שטח המתחם	השטח המבוקש (נא סמן)	היעוד המוצע	אומדן דמי שכירות במ"ר
1.	115 מ"ר (ברוטו)			157 נה (ובמילים מאה חמישים ושבע שקלים חדשים)*
2.	116 מ"ר (ברוטו)			147 נה (ובמילים מאה ארבעים ושבע שקלים חדשים)*
3.	116 מ"ר (ברוטו)			147 נה (ובמילים מאה ארבעים ושבע שקלים חדשים)*
4.	250 מ"ר		היחידה אינה משווקת במסגרת מכרז זה	

- מובהר כי הצעת המציע לדמי שכירות למ"ר תחול ביחס לכל שטח הנכס כפי שמסומן במסמך א'8.
- שוכר אשר יציע הצעה לשכירת 3 המתחמים לעיל במלואם, יושכרו המתחמים לשוכר כיחידה אחת יחד עימם והשוכר ידרש לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בהתאם לסכום הקבוע בהצעת המחיר ובהסכם נספח ג', המצ"ב.

* דמי השכירות החודשיים לא יפחתו מהסכומים המפורטים בטבלה לעיל לכל מ"ר מהשטח ה**בנוי**, לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר המינימום"). משתתף אשר יציע דמי שכירות חודשיים הנמוכים ממחיר המינימום, הצעתו תיפסל.

בהמשך להצהרותינו דלעיל ולמסמכים אשר צורפו על ידינו בקשר עם הצעתנו למכרז שבכותרת, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות, אנו נשלם לכם דמי שכירות חודשיים, בסך של _____ נה, ובמילים: _____ שקלים חדשים למ"ר, בתוספת מע"מ כדן.

מובהר בזאת כדלקמן:

1. במשך החודשיים (2) הראשונים לתקופת השכירות (לרבות במהלך תקופת השיפוצים וההתאמות) לא ישולם שכ"ד למועצה (להלן: "תקופת הגרייס"). יודגש כי במידה וסיים השוכר את תקופת השיפוצים לפני תום תקופת הגרייס, ישלם את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם מהיום בו הסתיימו השיפוצים במושכר, לפי קביעת המועצה.
2. בתום תקופת הגרייס ישלם הזוכה במכרז את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם.
3. דמי השכירות ודמי הניהול (כמפורט בהסכם) אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם למועצה יתווסף מע"מ על פי דין.
4. דמי השכירות יעודכנו בתום כל שנת שכירות ויועלו ב-2.5% מידי שנה ו/או בהתאם לעלית המדד -

- הגבוה מביניהם, לרבות במהלך תקופת האופציה, ככל ותמומש – והכל כמפורט בהסכם להלן.
5. מלבד עליית דמי השכירות מידי שנה כמפורט לעיל, בתקופה הנוספת הראשונה יעלו דמי שכירות ב-6% נוספים.
6. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
7. מובהר כי עבודות התאמה כהגדרתן בהסכם השכירות, ככל שתבוצענה במושכר, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי הסכם השכירות ונספחיו לרבות הסכם הניהול ודמי הניהול וללא כל תמורה מצד המועצה.

להלן מפורטת נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

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

כאשר:

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

חתימת המשתתף

תאריך

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בגדרה מיום _____ חודש _____ שנת 2023

בין:

המועצה המקומית גדרה
רח' _____, גדרה
(להלן: "המועצה")

מצד אחד

לבין:

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

מצד שני

הואיל והמועצה פרסמה את מכרז 06/2023 להשכרת שטחי מסחר בקאנטרי גדרה (להלן: "המכרז");

והואיל והשוכר הגיש את הצעתו למכרז, וועדת המכרזים של המועצה על בסיס הצהרותיו של השוכר והצעתו במכרז החליטה לבחור בהצעת השוכר כהצעה הזוכה;

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

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

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושים של המונחים שלהלן כרשום בצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

- "המבנה"** - קאנטרי גדרה - מבנה רב תכליתי בגוש 4586, חלקות 1,2,3, בקרן הרחובות שדרות בן גוריון ושדרות מנחם בגין, בשכונת צמרת, במזרח גדרה.
- "המכרז"** - מכרז מס' 06/2023 לשכירות שטחי מסחר בקאנטרי גדרה.
- "מסמכי המכרז"** - כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו לרוכשי מסמכי המכרז בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסר או ימסור המועצה לרוכשי מסמכי המכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.
- "הנכס", "המושכר"** - נכס מס' _____ בקומת המסחר במבנה בשטח של כ- _____ מ"ר ברוטו כמפורט בתשריט המצ"ב כנספח א', המושכר לשוכרים על פי הסכם זה, ובהתאם להוראות הסכם זה;
- "מתקנים לשימוש משותף"** - המערכות ו/או המתקנים במבנה המשמשים את המועצה ומשתמשים אחרים במבנה לרבות מערכות וצנרת האינסטלציה, תאורה, ביוב ותיעול, ציוד לגילוי וכיבוי אש, מתקני אשפה, מערכות מחשוב וכ"ו המשמשים את כלל השוכרים במבנה, למעט מתקנים וציוד הנמצאים ביחידות והמשמשים ומשרתים את השוכר או המתמשש של אותה יחידה בלבד;
- "שטחים ציבוריים"** - כל השטחים בתחום המבנה, לרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, קירות חוץ, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, רחובות פנימיים, פרוזדורי מדרגות שטח המעבר התפעולי וכל שטח אחר בתחומי המבנה המיועד לשמש את הקהל הרחב, לרבות כל השטחים הציבוריים במבנה, הכל למעט שטחים במבנה המוחזקים על ידי מחזיקים והכל כפי שיקבע ויוגדר על פי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה;
- "המנהל"** - מנכ"ל המועצה ו/או מי מטעמו אשר ימונה מעת לעת;
- 1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.5. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם וייקראו יחד עימו:
- נספח א'** - תשריט כללי של המושכר.
- נספח ב'** - תכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם לאחר אישור המועצה לתוכניות השוכר).
- נספח ג'** - תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, שיפוץ והתאמה.
- נספח ד'** - נוסח כתב ערבות ביצוע.
- נספח ה'** - נספח ביטוח
- נספח ו'** - נוסח שטר חוב.
- נספח ז'** - מפרטים טכניים והנחיות לשוכרי שטחי המסחר
- אינסטלציה סניטרית, כיבוי אש, מיזוג אוויר
- תשתיות חשמל ותקשורת – זימון חיבורים
- נספח ח'** - סקיצת חנייה תפעולית לפריקה וטעינה

2. השכרת המושכר:

- 2.1. המועצה משכירה בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת המועצה למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות כמפורט בהסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי פרט לשכירות המושכר, לא תהיינה לשוכר כל זכות, לרבות זכויות שימוש, ניצול וכד', בכל חלקים ו/או מתחמים אחרים במבנה.
- 2.2. מבלי לפגוע מסעיף 20 להלן, מודגש ומותנה בזה במפורש כי שכירות המושכר לשוכר ע"פ הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות מוגנת ו/או אינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 2.3. השכירות על פי הסכם זה מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים בגין המושכר בתקופת השכירות.

3. הצהרת השוכר:

3.1. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 3.1.1. כי ראה ובדק את המבנה, את המושכר ואת סביבתם, פיזית ומשפטית, את תוכניות המבנה והמושכר, את התב"ע, את כל הנספחים המצורפים להסכם זה, וכן בדק לרבות אצל רשויות התכנון, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם, את המצב התכנוני של המבנה והמושכר מכל בחינה שהיא, ומאשר כי מצא את המבנה, המושכר, ואת כל המסמכים המצורפים כנספחי ההסכם כמפורט בסעיף 1.5 לעיל מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך.
- 3.1.2. כי ידוע לו שמועצת גדרה (להלן: "המועצה") תהיינה רשאית להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המבנה ובמושכר לפי שיקול דעתה, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלהלא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 6 להלן.
- 3.1.3. כי לא יתנגד לכל עבודת בניה ו/או הרחבה ו/או הריסה במבנה או בסביבתו למעט במקרה ובו פעולה כאמור תפגע באופן בלתי סביר בשימוש במושכר ומטרתו.
- 3.1.4. כי הוא זכאי להתקשר בהסכם זה, ואין כל מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת מצידו להתקשרותו בהסכם זה ולשכירות במושכר מהמועצה.
- 3.1.5. כי הוא בעל ידע, ניסיון, יכולת כספית ויכולת הפעלת וניהול עסקו במושכר, כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים.
- 3.1.6. כי ידוע לו כי המועצה מתקשרת עימו בהסכם שכירות זה בהתבסס על המצגים אשר הוצגו על ידו במסגרת המכרז.

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

3.1.8. כי ידוע לו שהמבנה יכלול עסקים מסוגים שונים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה ומתוך כוונה ליצור תמהיל נכון של עסקים, כפי שיעודכן מעת לעת. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו על ידי מחזיקי מתחמים במבנה, אופיים, היקף פעילותם, וכל טענה אחרת הקשורה לכך.

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

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

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

4. המושכר:

4.1. שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו כמצויין בתשריט, נספח א'.

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

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

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

4.5. מובר כי במבנה קיים הממ"מ רב תכליתי המשויך לשטחי המסחר (ומהווה מרחב מוגן יעודי לשטחי המסחר) בשטח של 30 מ"ר ברוטו (להלן: "**הממ"מ הרב תכליתי**") אשר **אינו משווק** במסגרת המכרז והינו מסופח למרכז הרפואי אשר יוקם במתחם מקביל במבנה. הממ"מ כאמור ישמש גם את המתחמים נשוא מכרז זה בעת חירום.

5. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר :

- 5.1. השכירות במושכר ניתנת אך ורק למטרה נשוא מכרז כפי שנקבעה והסכם זה. חל איסור מוחלט לעשות שימוש במושכר, או בחלק ממנו, לכל מטרה אחרת, לרבות עיסוק בכל עסק אחר או מכירת מוצרים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, שאינם מנויים במטרת השכירות, אלא אם קיבלו את אישור המועצה בכתב ומראש.
- 5.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המועצה רשאית לאכלס ו/או ליעד את השימוש במבנה בכל תמהיל עסקים כפי שתימצא לנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה בקשר לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי לא הובטחה לו כל בלעדיות מכל סוג ומין שהם במבנה ולא הוענקה לו כל ייחודיות במבנה, לרבות באירועים שיתקיימו בשטחי המבנה.
- 5.3. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות כפי שנקבעה בהסכם זה ולא יפעל בחריגה לה, ללא הסכמת המועצה מראש בכתב.
- 5.4. השוכר מתחייב שלא להפריע באיזה אופן שהוא לפעולות המבקרים, המחזיקים ו/או המשתמשים במבנה, לרבות הימנעות מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או למועצה ו/או לשוכרים ו/או לבעלי הרשאה אחרים במבנה ו/או לציבור בכלל, לרבות שכנים ובעלי זכויות אחרים במבנה.
- 5.5. השוכר מתחייב כי העסק/ים שינוהל על ידו במושכר יהיה פתוחים במהלך כל השנה בהתאם להוראות רישיון העסק שלו.
- 5.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי במבנה ובסביבתו, לרבות במתחם ובמתחמים אחרים במבנה, יופעל קאנטרי הכולל בריכה, חדר כושר וכיו"ב, וכי יכול שיפעלו, בין היתר עסקים נלווים שונים כגון: בתי קפה, מזנונים, פארם, ועסקים אחרים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך, לרבות בקשר לתחום הפעילות בהם, לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות או לכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם וכן מתחייב לשתף פעולה עם המועצה בקשר לכך ככל שיהיה בכך צורך.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המועצה תקבע את מועד הפעלת הקאנטרי לרבות שעות הפעילות בהתאם לשיקול דעתה המלא, השוכר מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה בהקשר זה וכאמור הינו מתחייב לשתף פעולה עם המועצה ככך וידרש בכך.
- 5.7. מובהר בזאת כי כל ההכנסות מהפעילויות המפורטות לעיל ויתר פעילויות המועצה במבנה הן של המועצה בלבד והשוכר לא יהא זכאי לתבוע ו/או לדרוש חלק מההכנסות הללו.
- 5.8. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שיתקיימו אירועים במבנה מכל סוג ומין שהוא, לרבות בשטחים הציבוריים של המבנה, השוכר מתחייב להמשיך את הפעילות הרגילה במושכר, בהתאם לשעות הפתיחה והסגירה הרגילות במבנה.
- מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לחייב את המועצה ו/או כדי להוות התחייבות כלשהי של המועצה בנוגע לפעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או תרבותית כלשהי במבנה ו/או בסביבתו, והן יתקיימו ככל שיתאפשר ו/או לפי שיקול דעתה של המועצה.
- 5.9. ידוע לשוכר כי המבנה נשוא הסכם זה משלב מספר רב של שימושים, השוכר מתחייב בזאת להישמע לכל הוראות המועצה ו/או חברת הניהול בכל הנוגע לניהול המבנה ותחזוקתו, לרבות בסוגיות תחזוקה, שעות פעילות המושכר, ניקיון ופינוי אשפה בשטחים המשותפים ו/או הציבוריים ובכלל. בהקשר זה מתחייב השוכר לחתום על הסכם ניהול שימסר לידיו על ידי

המועצה ו/או חברת הניהול שתבחר מטעמה, לרבות הסכם ביחס לשימוש בחניון (להלן: "הסכם הניהול").

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

6. תקופת השכירות:

6.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך חמש (5) שנים המתחילה במועד שבו חתמה המועצה על הסכם השכירות / במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, לפי קביעת המועצה כאשר צפי מסירת החזקה הינו 01.08.2023 (להלן: "תקופת השכירות").

6.2. בכפוף לסעיף 6.3 להלן, עם סיום תקופת השכירות לשוכר תינתן האופציה לבקש את הארכת תקופת ההתקשרות ל-2 תקופות נוספות, הראשונה בת 36 חודשים והשניה בת 24 חודשים (להלן: "התקופות הנוספות"), אלא אם כן הודיעה המועצה לשוכר בכתב, לא יאוחר מתשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות, על רצונה שלא להאריך את תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת מנימוקים סבירים, לרבות היעדר רווחיות, שינויים באופי המתחם ו/או בצרכי המועצה, אי התאמת השוכר ו/או פעילותו למתחם ו/או ביחס לשוכרים האחרים, אי מילוי אחר הוראות ההסכם וכיו"ב. יוער כי במידה והשוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית, תהיה המועצה רשאית לסיים את ההתקשרות בטרם תקופת השכירות ו/או האופציה. מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה לעיל כפוף לסעיף להלן, ובלבד שבשום מקרה לא תעלה תקופת השכירות הכוללת על פי הסכם זה, כולל תקופת השכירות הנוספת, על עשר (10) שנים. מובהר כי הארכת ההסכם כפופה לקבלת אישור מליאת המועצה ו/או אישור משרד הפנים, על פי דין – וככל ולא יתקבל אישור כאמור, לא יהיו הדבר הפרת ההסכם על ידי המועצה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה

6.3. הארכת תקופת השכירות כאמור ובכפוף לסעיף 6.2 לעיל, מותנית בקיום כל התנאים הבאים, במצטבר:

6.3.1. עד לתום תקופת השכירות, עמד השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא היתה מצדו כל הפרה יסודית שלא תוקנה ו/או חוזרת.

6.3.2. השוכר ימציא למועצה 30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את כל האישורים והמסמכים הדרושים על פי הסכם זה לרבות בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות ו/או הביטוחים אשר ניתנו על ידו למועצה.

6.3.3. אין בעת תקופת הארכת השכירות ו/או בתקופה שקדמה לה, הליכים משפטיים כלשהם, לרבות בורות, בין השוכר לבין המועצה.

6.4. לא נתקיימו כל התנאים להארכת תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת, יסתיים ההסכם עם תום תקופת השכירות והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה בדבר פינוי המושכר עד לתום תקופת השכירות.

6.5. הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת, יחולו על השכירות בתקופת השכירות הנוספת כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.

6.6. השוכר לא יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת שכירות נוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. אם על אף האמור לעיל, יפנה השוכר את המושכר, מכל סיבה שהיא, קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת,

ככל שתקופת השכירות הוארכה, ימשיכו לחול על השוכר ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויותיה של המועצה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות.

7. דמי השכירות והניהול

- 7.1. השוכר ישלם למועצה בגין השכירות, החל ממועד המסירה ובמהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ למ"ר (ברוטו) כמפורט בהצעתו, בתוספת מע"מ כדין. בסה"כ, ישלם השוכר למועצה דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪, בתוספת מע"מ כדין. דמי השכירות החודשיים יעודכנו ויעלו מידי שנה ב-2.5% או בהתאם לשיעור עליית המדד השנתי, לפי הגבוה מביניהם, לרבות בתקופת האופציה, ככל ותמומש. מובהר כי ככל ומדד המחירים לצרכן יעלה ביותר מ-2.5% בשנה המדוברת ו/או יעלה באופן מצטבר מעבר לשיעור העליה בדמי השכירות כאמור לעיל לאורך תקופת השכירות, רשאית המועצה לעדכן ולהעלות את שיעור דמי השכירות בהתאם לעליית המדד כאמור והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.
- 7.2. יובהר כי המועצה שומרת על זכותה, לערוך שינויים טכנוניים במבנה ובכך לבצע הקטנה של עד 15% (ובמילים חמישה עשר אחוזים) בהיקף המושכר. במידה והמושכר אכן יוקטן, אזי תבוצע הפחתה בגובה דמי השכירות בהתאם לשיעור ההקטנה בהיקף המושכר.
- 7.3. במשך החודשיים הראשונים לתקופת השכירות (לרבות במהלך תקופת השיפוצים וההתאמות) לא ישולם שכ"ד למועצה (להלן: "תקופת הגרייס"). יודגש כי במידה וסיים השוכר את תקופת השיפוצים לפני תום תקופת הגרייס, ישלם את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם מהיום בו סיים את השיפוצים במושכר.
- 7.4. בתום תקופת הגרייס ישלם הזוכה במכרז את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם.
- 7.5. בנוסף ישלם השוכר למועצה ו/או מי מטעמה לרבות חברת ניהול דמי ניהול חודשיים בסכום קבוע של 800 ₪ (ובמילים שמונה מאות שקלים חדשים) ובתוספת מע"מ כדין. מובהר כי במקרה של שינוי בהוצאות המועצה בניהול המבנה רשאית המועצה לעדכן את דמי הניהול לפי שיקול דעתה הבלעדי. דמי הניהול ישולמו בגין המתחם/ים ששוכר השוכר וכן בגין חלקו היחסי של השוכר בשטחים הציבוריים (לרבות החלק היחסי של השוכר במחסן-ממ"מ), כפי שיקבע על ידי המועצה. למען הסר ספק מובהר כי דמי הניהול ישולמו החל ממועד המסירה לשוכר לרבות בתקופת הגרייס. דמי הניהול החודשיים יעודכנו ויעלו בהתאם לשיעור עליית המדד השנתי לרבות בתקופת האופציה, ככל ותמומש.
- 7.6. במועד חתימת הסכם זה ימציא השוכר למועצה 4 שיקים עבור 4 חודשי שכירות בעלות דמי שכירות מלאים, אשר מועד פרעונם הינו ליום הראשון של כל חודש שכירות, זאת כתשלום דמי השכירות לששת החודשים הראשונים לתקופת השכירות.
- כן יעביר השוכר במעמד החתימה 2 שיקים נוספים כתשלומים רבעוניים ליתרת השנה הראשונה לתקופת השכירות.
- 7.7. ככלל ישלם השוכר את דמי השכירות בגין כל שנה ב-4 שיקים כתשלומים רבעוניים אשר יתוארכו לראשית כל רבעון. המועצה תהא רשאית לשנות את הוראות אופן ביצוע התשלום מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל

שיתבקש בהתאם לאמור לעיל וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך שבעה (7) ימים ממועד קבלתה.

7.8. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים במשך כל תקופת השכירות בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.

7.9. למען הסר ספק מובהר בזאת כי קבלת כל אמצעי תשלום על ידי המועצה וכל שימוש בהם לא יחשבו כפירעון בפועל ורק פירעון אמצעי התשלום בפועל במלואו ובמועדו יחשב כביצוע תשלום על ידי השוכר.

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

8. מסים ותשלומים נוספים

8.1. במשך כל תקופת ההרשאה וכל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, המסים, האגרות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, קיימים או שיוטלו בעתיד, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא לרבות התשלומים השוטפים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, כבלים או כל הוצאה אחרת - הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המועצה, במלואם ובמועדם, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.

8.2. לפי דרישת המועצה, השוכר מתחייב להודיע בכתב לחברת החשמל, לחברות התקשורת, וכן, לכל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על הסכם זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יופקו על שם השוכר. בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יודיע השוכר בכתב לכל הגופים הנ"ל על סיום תקופת השכירות ויעביר את כל החשבונות הנ"ל על שם הגורם שתורה לו המועצה. לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים השוכר ו/או המועצה לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

8.3. השוכר ישלם מס ערך מוסף כדון, כנגד חשבונית מס כדון, בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם למועצה בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום נשוא מס הערך המוסף, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

8.4. השוכר מתחייב להציג בפני המועצה מפעם לפעם על פי דרישתה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מקבלת דרישתה כאמור.

8.5. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית המועצה, אך לא חייבת לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר למועצה כל סכום שישולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהמועצה נתנה לשוכר התראה שבעה (7) ימים מראש על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

9. עבודות והתאמות במושכר:

- 9.1. לא יאוחר משלושים (30) ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, ימסור השוכר לבדיקת המועצה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע חתומות על ידי השוכר של כל עבודות השוכר וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות. כמו כן, השוכר יעביר לידי המועצה כל שינוי שיעשה בתוכנית שאושרה על ידי המועצה.
- 9.2. ככל שיש צורך להוצאת היתר בניה ו/או אישור התוכניות ברשויות המוסמכות, ייעשה הדבר על ידי השוכר ועל חשבונו (לרבות תשלומים ליועצים, תשלומי אגרות והטלים, מיסים וכיו"ו) המועצה תחתום על כל מסמך בו תדרש חתימתה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.3. המועצה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות השוכר יהיה מנימוקים סבירים.
- 9.4. לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י המועצה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר למועצה מפרטים טכניים ותוכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של המועצה וזאת תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיקבל את הערות המועצה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי המועצה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו **כנספח ג'** להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 9.5. מבלי לפגוע בסעיף 9.1 לעיל, לצורך תכנון עבודות השוכר לרבות ההתאמות של המושכר, ככל שידרשו לשוכר, בנוגע למערכות, האינסטלציה, התברואה, מניעת אש במושכר, ועמידה בדרישות הבטיחות המחייבות במושכר, למועצה אין התנגדות כי השוכר ישכור, על חשבונו, את שירותיהם יועצים שונים. מובהר כי כלל העבודות כאמור יבוצעו בהתאם למפרטים ולהנחיות המצורפות **כנספח ז'** להסכם זה.
- 9.6. ידוע לשוכר כי במקביל לעבודות השוכר במושכר תבצע המועצה באמצעות קבלניה עבודות במבנה.
- 9.7. השוכר מתחייב להעסיק, מבלי לגרוע מהוראות כל דין ואחריותו, לרבות אחריותו כ"תופס" במובנו בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 וכמבצע בניה, מעביד וקבלן מנהל עבודה מטעמו, ראשי, לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ותקנות הבטיחות בעבודות בנייה ובנייה הנדסית, בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי הסכם זה ומורשה כ"אחראי בטיחות", אשר ישהה במקום ביצוע עבודות השוכר, בכל שעות העבודה ובמהלך הביצוע. השוכר לא יעביר את מנהל העבודה ממקום ביצוע עבודות השוכר בלי אישור המועצה מראש.
- 9.8. השוכר יישא, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות במושכר.
- 9.9. חתימתו על הסכם זה, מהווה אישור בכתב מאת השוכר, כי הינו מקבל על עצמו, ללא כל תמורה, את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, לתקנות הני"ל למפקח העבודה האזורי, ככל שהדבר נדרש על פי הדין.
- 9.10. השוכר יהיה רשאי להתחיל לבצע את עבודות השוכר במושכר במועד מתן ההרשאה המוסכמת על ידי המועצה.

- 9.11. במועד מתן ההרשאה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול של המושכר ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר לצורך קיום עבודות השוכר וקיימת התאמה מלאה למצב המושכר בעת מועד מתן ההרשאה, בכפוף להתחייבויות המועצה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול מתן ההרשאה – אם יהיו.
- 9.12. כמו כן השוכר יהיה חייב לבצע ולהשלים חלק מעבודות השוכר במועדים מסויימים כפי שתורה לו המועצה בהתחשב בצרכיה, על מנת לאפשר לה לבצע עבודות, במבנה ו/או במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. המועצה תהיה רשאית להפסיק מידי פעם לאחר הודעה מראש, את מתן ההרשאה לשוכר לתקופות מסוימות בחלקים שונים של המושכר ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע והשלמת עבודות במבנה ו/או במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. מובהר בזאת כי השוכר יתאם את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל, כאשר המועצה תעשה ככל שביכולתה לצמצם את הפגיעה ברצף עבודות השוכר ככל שניתן.
- 9.13. מעמדו של השוכר במושכר ובמבנה במהלך תקופת ההרשאה יהיה מעמד של בר רשות מטעם המועצה לביצוע עבודות השוכר במושכר לצורך הכשרת והתאמת המושכר בלבד. רשות שהייה זו של השוכר ניתנת לביטול מיידי על ידי המועצה בכל עת או להפסקה מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.
- 9.14. המועצה לא תהיה אחראית לכל עיכוב או איחור בהשלמת המושכר שיגרמו עקב איחור מצד השוכר במסירת התכניות והמפרטים שעליו למסור לאישור המועצה כאמור לעיל או איחור בהתאמתם לדרישות המועצה. מובהר בזאת כי אין באיחור ו/או עיכוב מסירת התוכניות ו/או המפרטים כדי לדחות את מועד המסירה.
- 9.15. על עבודות השוכר יחולו ההוראות הבאות:
- 9.15.1. אם ידרש היתר בניה או כל רשיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר, תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות ועל חשבונו הבלעדי וכן תחולנה עליו כל ההוצאות הקשורות בכך. המועצה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, בכפוף לכך שהעבודות אושרו על ידה כאמור בהסכם זה.
- 9.15.2. המועצה תספק לשוכר מים וחשמל בעת ביצוע עבודות השוכר וזאת לפי בקשת השוכר ולאחר תאום עם המנהל, והשוכר ישא בתשלום בגין השימוש במים ובחשמל.
- 9.15.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במהלך תקופת ההרשאה, יחולו על השוכר כל הוראות הסכם זה, ותשלום כל התשלומים החלים על המושכר ו/או השוכר לפי ההסכם ו/או הדין, לרבות חשמל ומים, למעט תשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל.
- 9.15.4. ככל ולא ישלים השוכר את עבודות השוכר במועד שנקבע על ידי המועצה בהתאם לסעיף 9.12 לעיל, יהווה הדבר הפרה של הסכם זה והמועצה תהא רשאית לדרוש מהשוכר תשלום פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ ליום, בתוספת מע"מ כדין, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית למועצה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. בנוסף, במקרה של איחור העולה על 21 ימים מהמועד כאמור, תהא רשאית המועצה להביא הסכם זה לסיומו, לחלט את ערבויות השוכר כולן ולדרוש תשלום הפיצוי המוסכם כאמור, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית למועצה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 9.16. השוכר מתחייב בזאת כי במהלך תקופת ביצוע העבודות יגרום לסילוק עודפי החומרים והאשפה ופסולת בניה בתום כל יום עבודה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מיד עם כל דרישה לכך מאת המנהל ו/או המפקח. מיד עם גמר מלוא עבודות השוכר, ינקה השוכר את מקום

העבודות ואזור המושכר ויסלק ממנו את כל מתקני העבודות, החומרים המיותרים, האשפה והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא לשביעות רצון המנהל. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי מכולות הפינוי ימוקמו על פי הנחיות המנהל. קביעת המנהל ו/או המפקח לגבי פינוי פסולת ואשפה תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המנהל ו/או המפקח לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 22.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המנהל ו/או המפקח כאמור.

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

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

9.19. השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר לכל המאוחר במועד שקבעה המועצה לפי סעיף 9.12 לעיל. למען הסר ספק, תקופת עבודות השוכר תהווה חלק מתקופת השכירות.

9.20. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר כי במושכר קיימים מוני מים, חשמל וגז. השוכר, בתאום עם המפקח, יפעל להעברת המונים כאמור על שמו לאחר מועד המסירה. מובהר כי העלויות בגין העברת המונים כאמור על שם השוכר, ככל שיהיו, יחולו על השוכר העברת המונים תתבצע לאחר קבלת אישור המפקח כי הושלם ביצוע העבודות.

9.21. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או למועצה במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל עד למועד שקבעה המועצה, ובלבד שהעיקוב לא נובע ישירות ממעשה או מחדל של המועצה.

9.22. השוכר, והוא בלבד, נושא במלוא האחריות, מכל סוג שהוא, לטיב עבודות השוכר, לרבות בדק ותחזוקה של עבודות השוכר.

9.23. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפי ההסכם, השוכר מתחייב לקבל את כל האישורים הדרושים של כיבוי אש על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:

9.23.1. לתוכניות השוכר לפני תחילת ביצוע עבודות השוכר, וכתנאי להתחלתן.

9.23.2. לפני פתיחת בית העסק במושכר לקהל הרחב וכתנאי לפתיחתו.

מובהר בזאת כי אין באי עמידה של השוכר בהתחייבות/יו כאמור בסעיף זה לעיל כדי לדחות את ו/או לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה לרבות מועד מתן ההרשאה ו/או מועד מתן המסירה.

9.24. בנוסף על האמור לעיל, מוסכם כי המועצה רשאית, אך לא חייבת, לבצע בעצמה חלק מעבודות ההתאמה במושכר, במסגרת עבודות הקמת והתאמת המבנה המבוצעות על ידה. במקרה כאמור, מתחייב השוכר לפעול בשיתוף פעולה מלא עם המועצה במסגרת תכנון המושכר ובהתאם מתחייב השוכר לשפות את המועצה בהוצאותיה עבור עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידה. מובהר כי במקרה בו בוצעו עבודות התאמה על ידי המועצה, רשאית המועצה לפי שיקול דעתה הבלעדי לקצר את משך הזמן בו פטור השוכר מתשלום דמי שכירות כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

9.25. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בכל התשלומים ובמועדים שעל השוכר לשלם בהתאם לאמור בהסכם זה.

10. מסירת המושכר:

- 10.1. מסירת המושכר תבוצע במועד המסירה כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
- 10.2. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר במועד המסירה ולקבל את החזקה במושכר. היה ולא יגיע השוכר לקבל את החזקה במושכר ביום מסירת המושכר תדחה המסירה בשני ימי עסקים ולאחר דחייה זו תתקיים המסירה בין אם הופיע השוכר ובין אם לאו.
- מובהר ומוסכם עוד בזה, כי במועד מסירת המושכר, עשויות להתבצע במבנה עבודות ביחידות אחרות במבנה ו/או בסביבתו של המבנה, כולל עבודות פיתוח, ועבודה זו לא תמנע את מסירת וקבלת המושכר כאמור לעיל, בתנאי שלא ימנע מהשוכר שימוש סביר במושכר, המתקנים לשימוש משותף הנדרשים לצורך שימוש סביר במושכר פועלים באופן סדיר, ותתאפשר גישה סבירה למבנה.
- 10.3. בכפוף לסעיף 10.7 להלן, מסירת החזקה במושכר לשוכר מותנת במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות החודשיים, המצאת בטחונות, המצאת אישורי ביטוח וכיו"ב.
- 10.4. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה, בכפוף להתחייבויות המועצה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול המסירה - אם יהיו.
- 10.5. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה ולמילוי התחייבויות המועצה על פי הסכם זה.
- 10.6. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם המועצה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי המועצה, לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור יחשב כאילו נמסרה החזקה במושכר במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר.
- 10.7. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במועד המסירה ומאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד המסירה, חרף מתן הודעה בדבר מועד המסירה על ידי המועצה ודחית המועד פעם אחת כאמור בסעיף 10.2 לעיל או החזקה לא תימסר לשוכר כתוצאה מאי קיום אחת או יותר מהתחייבויות השוכר, יראו אותו כאילו קיבל החזקה במושכר במועד ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, ותחולנה כל הוראות הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות החודשיים, דמי הניהול וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה החל ממועד זה שיחשב מועד המסירה לצרכי הסכם זה.

11. היתרים ורשימות וקיום חוקים:

- 11.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 לעיל, השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולקיומם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.
- 11.2. השוכר בדיק ומכיר את דרישות המועצה, מחלקת התברואה, מינהל הנדסה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל רשות מוסמכת רלוונטית אחרת והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם ולצורך תכנון ההתאמות במושכר ופירוט עבודות השוכר.
- 11.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לנהל את עסקו ו/או לבצע את התחייבויותיו מכוח הסכם זה בהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים, וכן למלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968, לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין ולפעול בהתאם להוראות כל דין בניהול המושכר ו/או השכירות לפי הסכם זה.
- 11.4. במקרה שתוגש תביעה ו/או דרישה נגד המועצה ו/או תאגידיים בשליטתה ו/או מי מטעמה ו/או שהם יחויבו לשלם תשלום כלשהו, עקב אי קיום ו/או הפרה של האמור בסעיף 11 זה, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את המועצה ו/או מי מטעמה על כל הוצאה, הפסד או נזק שיגרם להן כתוצאה מכך, וכן הוא מתחייב להחזיר ולשלם למועצה ו/או למי מטעמה כל סכום שהמועצה ו/או מי מטעמה יחויבו לשלם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד התשלום ועד להחזרתו בפועל למועצה ו/או מי מטעמה, ובלבד ויאפשרו לשוכר להתגונן נגד תביעה ו/או דרישה כזו על חשבונו ועל אחריותו של השוכר בלבד. שהמועצה ו/או מי מטעמה יודיעו לשוכר על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן כאמור בפסקה זו.
- 11.5. השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, היטל השבחה בגין שימוש חורג או הקלה, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לתב"ע, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המועצה ו/או מי מטעמה ובין אם יוטל על השוכר.
- 11.6. מוסכם כי אי השגת רשיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רשיון כאמור לא ישחררו את השוכר מהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות ו/או במהלך תקופת השכירות עקב אי השגת כל רשיון, אישור או היתר, או שלילתם ו/או ביטולם על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למועצה את דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רשיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה שאי השגת הרשיון ו/או ביטולו נובע ממעשה או מחדל של המועצה.
- 11.7. סעיף 11 על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה, והפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. אחזקת המושכר :

- 12.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות, לא להעמיס על רצפותיו העמסת יתר מעבר למותר. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה במבנה.

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

12.3. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור ו/או לא יבצע את הנחיות המועצה בנוגע לתחזוקה ואחזקה שוטפת כאמור לעיל, תהא המועצה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע המועצה וישלם למועצה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, וזאת מבלי לפגוע ובנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים על ידי השוכר כאמור בסעיף 22.6 להלן.

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

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

12.6. השוכר ידאג על חשבונו ובאחריותו המלאה לניקיון שוטף של המושכר וסביבתו לרבות המעבר התפעולי הצמוד במהלך תקופת השכירות. קביעת המועצה ו/או מי מטעמה לגבי ניקיון המושכר וסביבתו תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המועצה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 22.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המועצה ו/או מי מטעמה כאמור.

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

13. שילוט:

13.1. מבלי לפגוע בהנחיות השונות אשר יחולו על השוכר ויתר השוכרים במבנה, כאמור בהסכם זה ו/או כפי שתורה המועצה, השוכר זכאי להתקין שלט במושכר ובמבנה באופן, במקום ובגודל כפי שיקבעו על ידי המועצה או מי מטעמה. מובהר השילוט של כלל העסקים שיופעלו במתחם, לרבות המושכר, יהא שילוט אחיד באופן שיקבע על ידי המועצה ו/או מי מטעמה. השוכר לא יתקין כל שילוט על המושכר ו/או על גגותיו ו/או בתחומי המבנה ו/או המקרקעין ובסביבתם ללא אישורה המוקדם ובכתב של המועצה. על השוכר להגיש לאישורה המוקדם בכתב של המועצה, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור

בו. אישור המועצה והשגת כל רשיון דרוש לשם כך, לרבות תשלום אגרות בקשר לכך, מהווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במימנות ובמקצועיות על חשבוננו ועל אחריותו הבלעדית והוא יהיה אחראי להחזקתו במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגינו.

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

13.3. למרות האמור לעיל המועצה רשאית להחליט כי הטיפול בהתקנת ובתחזוקת השילוט במבנה יבוצע במרוכז על ידי המועצה. במקרה כזה ביצוע והתקנת כל השלטים במבנה לרבות שלטי השוכר יבוצעו על ידי המועצה בתאום עם האדריכל והמועצה והשוכר מתחייב לשלם למועצה את הוצאות ביצוע השלטים הנוגעים לו והוצאות התחזוקה השוטפת של השלטים ישולמו במסגרת הוצאות הניהול. מובהר בזאת כי אין בכך כדי לפטור את השוכר מחובת תשלום אגרות שילוט ו/או כל אגרה ו/או היטל אחר הנוגעים להצבת השילוט כאמור.

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

14. תוספות ושינויים במושכר:

14.1. בכפוף לאמור בסעיף 9 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר, במתקניו ובמערכותיו, שינויים או תוספות כלשהם, בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ, לרבות שינויים פנימיים שאינם נוגעים לשלד המבנה, קירות חיצוניים, מחיצות פנימיות, והמערכות שבמבנה (כגון מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה וכדומה), בלא קבלת הסכמת המועצה מראש ובכתב (להלן: "שינויים ותוספות").

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

14.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת במבנה ו/או בשטחים הציבוריים, הן במבנה והן מחוצה לו, וכן לא לעשות שינויים כלשהם במושכר העלולים להשפיע על החזות החיצונית של המבנה, לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים מראש ובכתב ובהתאם להוראות הסכם זה. החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת המועצה לכך.

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

15. בנייה מקבילה במבנה:

15.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו כי במקביל לביצוע עבודות השוכר ו/או במקביל לתקופת השכירות לרבות תקופת השכירות הנוספת על פי הסכם זה, מתבצעות ויתבצעו במבנה לרבות ביחידות במבנה אשר סמוכות למושכר על פי הסכם זה עבודות בניה ושיפוץ אשר לא יושלמו במועד המסירה והמועצה ו/או כל גורם אחר בעל זכויות במבנה, לרבות שוכרים אחרים ו/או יזמים פרטיים רשאים לבצעם ולהשלימם בכל עת, ובכל תקופה ועל פי שיקול דעתם הבלעדי, והשוכר יהיה מנוע להעלות טענה בענין זה.

15.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בתקופת השכירות, מבוצעות בשטחי המבנה עבודות שונות בקשר לשיפוץ המבנה, הכוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, קידוחים, יציקות, חפירות, ציוד ואספקת חומרים וזאת בכל צורה ואופן שיראו למועצה ו/או למנהל ו/או לגורמים אחרים בעלי זכויות במבנה. השוכר מתחייב לאפשר ביצוע העבודות במבנה ולקיים את כל ההוראות אשר המועצה תורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות במבנה. מובהר בזאת כי במהלך העבודות כאמור לעיל, תדאג המועצה לגישה נוחה לשטח ההרשאה.

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

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

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

15.6. המועצה תהיה רשאית ללא כל צורך בהסכמת השוכר להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שידרש, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אויר, צינורות מים, כבלים וחוט חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את המבנה ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר למועצה או למי מטעמה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 24 שעות מראש ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת לשוכר ובתום ביצוע

העבודות על ידי המועצה תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.

16. פינוי המושכר:

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

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

16.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש המועצה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המועצה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, המועצה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

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

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

16.6. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל, לרבות אי ביצוע התיקונים כאמור בסעיף 16.2 ו-16.3 לעיל, ישלם למועצה, בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למועצה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש לכל חודש איחור, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת

ללא הוכחת נזק. וזאת בנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 22.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד למועצה על פי ההסכם או על פי כל דין.

16.7. בנוסף לאמור בסעיף 16.6 לעיל, השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הוא יישא, בנוסף לדמי שימוש ראויים, בכל הסכומים, התשלומים, המסים, הוצאות, וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד ו/או מפינוי על ידי המועצה כאמור בסעיף 16.9 להלן ואשר הוצאו בפועל, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות. המועצה תהיה זכאית לממש את הביטחונות לגרוע מכל סעד אחר העומד למועצה על פי הסכם זה או על פי כל דין. שניתנו למועצה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד.

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

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

16.10. כל ההוצאות שיגרמו למועצה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב כל האמצעים שתנקוט השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של המועצה, המועצה לפינוי השוכר כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר, המועצה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים למועצה.

17. העברת זכויות:

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

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

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

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

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

18. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:

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

18.2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

18.3. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה. בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפיננסי ולהחזירו לידי המועצה.

18.4. מוסכם ומוצהר כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מקדמי ויסודי להתקשרות הצדדים בהסכם זה וכל טענה סותרת שיעלה השוכר או מי מטעמו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

18.5. המועצה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או מי מטעמו ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת המועצה ו/או מי מטעמה למושכר למטרה או למטרות המפורטות בחוזה זה אלא אם כן הנזק, האבדן ו/או ההפסד נגרם בזדון או במתכוון על ידי המועצה ו/או מי מטעמה וכן אלא אם כן הנזק, האובדן ו/או ההפסד נגרמו כתוצאה מרשלנותן עקב כניסת המועצה ו/או מי מטעמה למושכר.

18.6. מובהר כי המועצה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא ישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזקי גוף מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר אלא אם כן נגרם במישרין כתוצאה מרשלנותה של המועצה ו/או מי מטעמה.

18.7. השוכר לבדו ו/או מי מטעמו ישא באחריות לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או למועצה ו/או למי מטעמה ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במבנה ו/או לכל צד ג' אחר, אשר ינבעו מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או מביצוע עבודות השוכר במושכר, ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו, בין במעשה ובין במחדל.

18.8. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המועצה ו/או את מי מטעמה בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהן עלולות להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או ששילמו בגין כל נזק הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר ו/או השימוש בו ו/או ביצוע העבודות בו כאמור, לרבות בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו להן בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה ו/או דרישה כאמור, ובתנאי שלשוכר ניתנה הודעה על כל תביעה ו/או דרישה כאמור וכן ניתנה לו האפשרות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרישה הנ"ל.

19. ביטוח:

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה וואו על פי כל דין, הוראות האחריות, השיפוי בנזיקין והביטוח שיחולו על הצדדים הינן כמפורט בנספח הביטוח המצורף כנספח ה' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

20. בטחונות :

20.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ימציא השוכר למועצה במועד חתימת הסכם זה, **ערבות בנקאית** בלתי מותנית בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת מע"מ כחוק ודמי הניהול בתוספת מע"מ כחוק עבור 3 חודשי שכירות, זאת בהתאם לנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה.

20.2. תוקף הערבות יהיה עד תום שלשה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. ככל שהוארכה תקופת השכירות, בהתאם להוראות חוזה זה, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר מ- 30 יום לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.

20.3. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד.

20.4. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדוייקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארית המבנה במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.

20.5. הערבויות תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן כשהמדד הקובע הוא המדד ביום מתן הודעת הזכייה לשוכר.

20.6. ככל ותראה המועצה כי השוכר אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לרשות המועצה.

20.7. עם סיום ההתקשרות ופינוי המבנה על ידי השוכר, תהיה המועצה רשאית לנכות מהערבות סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי השוכר.

20.8. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על השוכר החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות.

20.9. בכל מקרה כאמור תהא המועצה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.

- 20.10. חולטה ערבית, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי המועצה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.
- 20.11. בנוסף על הערבות הבנקאית, ימסור השוכר במועד החתימה על ההסכם, שטר חוב לפקודת המועצה בנוסח המצ"ב **כנספת ו'** לחוזה זה. סכום שטר החוב יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת מע"מ כחוק ודמי הניהול בתוספת מע"מ כחוק עבור שלושה חודשים. על שטר החוב יחתמו שני ערבים, שזהותם תאושר מראש על ידי המועצה, לשביעות רצונה המלא. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם המועצה בנוגע לאישור הערבים, לרבות לספק כל מידע ו/או מסמך הדרוש למועצה לצורך הענין, לרבות המצאת צילום מאושר של ת.ז. של הערבים.
- 20.12. המועצה תהא זכאית למלא בשטר את מועד הפירעון ולהגישו לגבייה בהוצאה לפועל, בכל מקרה בו יופר חוזה זה ו/או הסכם הניהול על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למועצה כספים כלשהם מהשוכר בקשר עם הסכם זה ו/או הסכם הניהול ו/או בקשר לשכירות אשר לא שולמו במועד.
- 20.13. אי המצאת הביטחונות או חלק מהם כמפורט בסעיף זה לרבות השלמת בטחונות שמומשו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למועצה זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את מועד המסירה לתשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, עד להמצאת כל הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למועצה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

21. הפרות וסעדים:

- 21.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה או הוראות כל דין.
- 21.2. למרות האמור לעיל השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המועצה בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בעקבות ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא. כמו כן השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המועצה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למועצה על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול.
- 21.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המועצה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המועצה תהיה זכאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המועצה ולהחזיר את החזקה במושכר למועצה כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 21.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.
- 21.3.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המועצה.
- 21.3.3. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפיה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט.
- 21.3.4. כשהשוכר עושה סידור עם או לטובת נוסיו.

21.3.5. במקרה של מתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר.

21.3.6. כשהשוכר מסתלק מביצוע ההסכם.

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

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

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

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

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

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

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

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

22. שינוי ההסכם:

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

23. הודעות:

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

24. סמכות שיפוט מקומית:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המועצה

אישור

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

עו"ד, _____

נספח א' – תשריט

נספח ב'

תוכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם לאחר אישור המועצה
לתוכניות השוכר)

נספח ג'

תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, השיפוץ וההתאמה

נספח ד' – נוסח כתב ערבות לביצוע

לכבוד
המועצה המקומית גדרה

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסיילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של המבקש עפ"י הסכם שכירות שטחי מסחר בקאנטרי גדרה.

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

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

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

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

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

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ בנק:

_____ תאריך:

נספח ה – אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

1. אחריות ושיפוי בנזיקין

- 1.1. השוכר לבדו יהיה אחראי כלפי המועצה לכל נזק גוף ו/או נזק רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד העלולים להיגרם למועצה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לעובדיו ו/או לקבלני משנה מטעמו ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בכל הנובע ו/או קשור לפעילות מטעם השוכר ו/או למושכר ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו ו/או בקשר לפעילות מטעם השוכר ו/או לפעילותו במושכר ו/או במבנה ובסביבתם.
- 1.2. השוכר יהיה האחראי הבלעדי כלפי המועצה לפעילותו במושכר ולכל נזק הנובע מפעילותו ו/או מהשירותים במושכר המבוצעות על ידו ו/או ע"י מי מטעמו ולכל אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו במישרין ו/או בעקיפין כתוצאה מפעילותו ו/או מהשירותים.
- 1.3. השוכר לבדו יהיה אחראי כלפי המועצה לאבדן, נזק או קלקול לציוד ו/או רכוש מכל סוג הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו למושכר ו/או לפרויקט ו/או שבאחריותו ו/או בשליטתו בקשר לשכירות ו/או לפעילותו של השוכר במושכר ו/או בפרויקט ו/או בסביבתם.
- 1.4. השוכר פוטר בזאת את המועצה ואת הפועלים מטעמה מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לשפותה ו/או לפצותה ו/או את הפועלים מטעמה תוך 7 ימים על כל סכום שתחויב לשלם עקב נזקים כאמור, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד. המועצה תודיע לשוכר על תביעה שתוגש נגדה כנ"ל ותאפשר לו להתגונן מפניה על חשבונו.
- 1.5. המועצה רשאית לקזז מן התשלומים אשר השוכר זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמועצה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למועצה בקשר לאחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין.
- 1.6. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למושכר או למבנה ו/או לסביבתם להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של המועצה.

2. ביטוח

- 2.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בגבולות האחריות ותנאי ביטוח שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן.

ביטוחים בתקופת עבודות שיפוץ ו/או התאמה במושכר ו/או במבנה מטעם השוכר (ככל שתהיינה):

- 2.2. טרם ביצוע העבודות כאמור לעיל במושכר ו/או במבנה ו/או וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה המועצה, מתחייב השוכר להמציא לידי המועצה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות ו/או תחילת הכנסת ציוד לביצוע העבודות, את טופס האישור על קיום ביטוחי השירותים, נספח ה'1 (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי לתקופת העבודות") אישור ביטוח עבודות כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם השוכר המורשה בישראל ו/או על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם הקבלן מטעמו של השוכר. ככל ויערכו עבודות העולות על סכום של 2,000,000 ₪ דרישת הביטוח תהיה לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה ובהתאם לאופי והיקף העבודות, יובהר כי בעבודות עד 250,000 ₪ רשאי השוכר לכלול את העבודות במסגרת ביטוחי ההפעלה.

ביטוחים שוטפים בתקופת השכירות ו/או הפעילות :

2.3. ללא צורך בכל דרישה מצד המועצה, מתחייב השוכר להמציא לידי המועצה לא יאוחר מיום תחילת ההתקשרות ו/או השכירות ו/או הכנסת ציוד למבנה ו/או למושכר ו/או תחילת השימוש בשטח המושכר ו/או הפרויקט או ממועד קבלת המושכר כשוכר לצורך ביצוע פעילות במושכר ו/או במבנה ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם לני"ל, המוקדם מבין המועדים- את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, **נספח ה'2** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי ההפעלה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במושכר ו/או במבנה ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי הטובין, הרכוש ו/או הציוד שבבעלות ו/או באחריות השוכר ו/או מטעמו מהני"ל ו/או תקופת הארכה (ככול ותהיה)- לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מאת המועצה.

2.4. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב השוכר לכלול את הסעיפים הבאים :

- 1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר / ואו המועצה :
"המועצה" לעניין הכיסוי הביטוחי: המועצה המקומית גדרה ו/או חברות בת ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הני"ל.
- 2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי תורחב לשפות את אחריות המועצה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם פעילות השוכר ו/או מעשה ו/או מחדל של השוכר ומי מטעמו בקשר להתקשרות.
- 3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את המועצה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי השוכר בקשר להתקשרות.
- 4) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- 5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המועצה ו/או מי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למועצה הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- 7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
- 8) 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 המועצה וכלפי מבטחיה, ולגבי המועצה הביטוח על פי הפוליסות הני"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את השוכר במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המועצה מבלי שתהיה למבטחי השוכר זכות תביעה ממבטחי המועצה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי השוכר מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המועצה וכלפי מבטחיה.
- 9) היקף הכיסוי בפוליסות המועצה לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- 10) ככל ופעילויות השוכר כוללות שירותים פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק- ביטוחי השוכר יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין הני"ל.

2.5. המועצה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהשוכר להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת המועצה והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש המועצה.

2.6. השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הני"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

2.7. על-אף האמור בטופס האישור על קיום ביטוחי השוכר לתקופת ההפעלה, השוכר יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות ו/או ביטוח לרכוש במלואו ו/או בחלקו, אולם מובהר, כי בכל מקרה השוכר פוטר את המועצה ו/או את מי מטעמה מאחריות לכל אובדן תוצאתי ו/או לרכוש כאמור בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו.

2.8. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

- 2.9. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המועצה על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המועצה עקב כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
- 2.10. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
- 2.11. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי המועצה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למועצה כנגד השוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 2.12. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

נספח ה' (1) אישור ביטוח עבודות עד 2,000,000 ₪ - נוסח אישור על קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים בקשורים למבקש אישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/ה	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*
מועצה מקומית גדרה	חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל	ו/או קבלנים וקבלני משנה. ת.ז.ח.פ. מען	מעמד מבקש האישור
ת.ז.ח.פ.			<input checked="" type="checkbox"/> מזמין העבודות/השירותים
מען			
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל		

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה לתקופה		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					למקרה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים צד ג' נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים רעידות והחלשות משען אחריות מעבידים		ביט			10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון. 10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון. 10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון. 10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון. מלוא סכום הביטוח		מ	308 ויתור על תחלוף (אחר: שוכרים ובעלי זכויות אחרים, אשר בביטוח רכושם של השוכרים ו/או בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף) 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים
					2,000,000 במלוא גבול האחריות			302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 312 כיסוי בגין נזק גוף שנגרם משימוש בצמ"ה 318 מבוטח נוסף – מבקש האישור 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים 340 הרחבת רעידות והחלשות משען 341 הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים
					20,000,000			309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים

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

009 בניה – עבודות קבלניות גדולות

ביטול/שינוי הפוליסה*

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

חתימת האישור

המבטח:

נספח ה'(2)-נוסח אישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור הראשי	מבקש האישור	מבקש האישור	מבקש האישור	מבקש האישור	מבקש האישור	מבקש האישור
מועצה מקומית גדרה		אופי העסקה והעיסוק המבוטח		המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	חברות בנות ועובדים של הנ"ל
ת.ז.ח.פ.		נדל"ן אחר:		ת.ז.ח.פ.	מען	
מבקש האישור הראשי:		העיסוק המבוטח:		מבקש האישור הראשי:		
חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים						
כיסויים						
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					סכום	מטבע
אחריות כלפי צד שלישי		ביט			2,000,000	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי / מוצר / עבודות / פעילות המבוטח 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 315 תביעות המל"ל 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
רכוש תכולה ומלאי.					מלוא ערך כינון	308 ויתור על תחלוף (אחר): שוכרים ובעלי זכויות אחרים, אשר בביטוח רכושם של השוכרים ו/או בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף) ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):						
096 שכירויות והשכרות						
ביטול/שינוי הפוליסה *						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						

נספח ו' – נוסח שטר חוב

שנערך ונחתם בגדרה ביום _____ בחודש _____ שנת _____

אנו הח"מ, _____, מתחייבים בזה לשלם למועצה המקומית גדרה, ביום _____ בחודש _____ שנת _____, כנגד שטר זה, את הסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

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

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

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

המועצה המקומית גדרה תהיה פטורה מכל חובות האוחז בשטר זה לרבות הצגה, הודעה ומשלוח הודעת חילול, וכל התחייבויותינו הנובעות מחתימתנו על שטר זה תישאנה בתקפן גם מבלי שיבצעו את חובות האוחז הנ"ל. הננו מוותרים על כל הזכויות וההגנות הנתונות לנו על פי פקודת השטרות ו/או כל דין אחר ביחס להתיישנות.

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

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

מס'	שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.				
2.				

נספח ז' – נספחים טכניים

נספח ח' – סקיצת חניה תפעולית לפריקה וטעינה